

## “Wohn- und Geschäftshaus mit Toprendite mitten in Stuttgart-Vaihingen”



70563 Stuttgart / Vaihingen, Ladenlokal zum Kauf







VERKAUFT

Dieses Objekt ist zur Zeit leider nicht verfügbar.

x

Verkaufsquote von ca. 85 %.  
Auch in 2024 trotz Zinsanstieg.

## Objektdaten

<b>Objekt ID</b>	S-3631
<b>Objekttypen</b>	Einzelhandel, Ladenlokal
<b>Adresse</b>	(Vaihingen (Stadtteil)) 70563 Stuttgart / Vaihingen
<b>Grundstücksfläche ca.</b>	544 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.</b>	1.180 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche ca.</b>	1.180 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten</b>	10
 <b>Baujahr</b>	1929
 <b>Status</b>	vermietet
 <b>Kaufpreis</b>	1.700.000 EUR
 <b>Käuferprovision</b>	4,76 % inkl. MwSt.

Ausstattung / Merkmale

 **Gewerblich nutzbar**

 **Kabel-/Sat-TV Gerät**

 **Keller**

## Kontaktdaten

### Name

Herr Franz Josef Spieler

### Firma

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

### Adresse

Industriestraße 4  
70563 Stuttgart / Vaihingen

## Objektbeschreibung

- charmantes Wohn-und Geschäftshaus von 1929 mit 3 Gewerbeeinheiten und 7 Wohnungen
- eine Gewerbeeinheit (Nr. 2) und eine Wohnung (Nr. 10) sind leerstehend
- die restlichen Einheiten sind vermietet für € 116.760 kalt im Jahr
- die Elektrik wurde größtenteils im ganzen Haus mit den einzelnen Renovierungsmaßnahmen erneuert, bis auf die Wohnung (Nr. 10) im DG
- die Fahrschule (Nr. 1) wurde 2019 aufwendig renoviert mit einem Aufwand von ca. € 200.000
- der Beautysalon (Nr.2) wurde ca. 2012 teilweise renoviert
- die Wohnung im 1OG, links (Nr. 4) wurde ca. 2014 renoviert und verfügt über eine große Dachterrasse
- die Wohnung im 1OG rechts, (Nr. 7) wurde ca. 2014 renoviert.
- die beiden 2-Zi.-Wohnungen im OG 2 links (Nr. 5 und Nr. 6) wurden ca. 2018 renoviert
- die beiden Wohnungen im 2ten OG rechts (Nr. 8 und Nr. 9) wurden ca. 2011 renoviert
- das Glasdach im Treppenhaus wurde erneuert

Verkaufsquote von ca. 85 %.  
Auch in 2024 trotz Zinsanstieg.

Ausstattung :

- Fahrschule mit Klimaanlage, Teeküche, Gewölbekeller und WCs im EG und UG

Sonstige Informationen

- das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet "Vaihingen 4 - Östliche Hauptstraße"
- das Wohn-und Geschäftshaus ist nicht aufgeteilt in einzelne Wohn-und Gewerbeeinheiten
- ein zuverlässiger Hausverwalter ist vorhanden und kann eventuell übernommen werden

Seit über 30 Jahren ist Spieler & Seeberger Immobilien GmbH als Qualitätsmakler für Immobilien in der Region Stuttgart bekannt und wurde bereits vielfach ausgezeichnet.

Das Magazin Focus hat uns durch eine unabhängige Auswertung in einer Maklerliste 2023 wiederholt zu einem der 1.000 besten Makler Deutschlands ausgezeichnet.

Euro am Sonntag hat gemeinsam mit dem Deutschen Kundeninstitut (DKI) 83 Makler geprüft. Ausgewählt wurden neben den fünf größten überregionalen Anbietern die bekanntesten Makler der 12 größten Städte Deutschlands. Spieler & Seeberger Immobilien GmbH erhielt die Note "sehr gut" und steht in Stuttgart damit auf Platz 2.



Das Magazin "Capital" zeichnete uns erstmals im Okt. 2014 als einen der 100 Topmakler Deutschlands aus. 2022 erhielten wir diese Auszeichnung zum zehnten Mal in Folge. Diverse nationale u. internationale Auszeichnungen kamen hinzu. Kundenzufriedenheit steht für uns an erster Stelle!



Möglicherweise ist Ihr Immobilienerwerb von einem guten Verkaufserlös und einer zügigen Abwicklung Ihrer jetzige Immobilie abhängig. Gerne führen wir für Sie die wahrscheinlich präziseste Wertermittlung im Großraum Stuttgart für Ihre Immobilie durch. Bei derzeit mehr als 24.500 Kaufinteressenten in unserer professionellen Kundendatei ist möglicherweise auch schon der passende Kunde dabei. Rufen Sie an oder fordern Sie über unsere Homepage [www.spieler-seeberger.immo](http://www.spieler-seeberger.immo) eine Bewertung an! Sie finden uns auch in Facebook.



Energiebedarfsausweis

<b>Gültig bis</b>	19.09.2027									
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1929									
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gasheizung, Etagenheizung									
<b>Endenergiebedarf</b>	573.1 kWh/(m²·a)									
<b>Mit Warmwasser</b>	ja									
<b>Endenergiebedarf:</b> 573.1 kWh/(m²·a)										
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250+

Lage

- zentrale Lage mitten in Vaihingen zwischen Schwabenzentrum und Schillerplatz
- nur 100 m zum Stadtpark
- 500 m zum Vaihinger Bahnhof mit S-Bahnanschluss und Stadtbahnhaltestellen
- Vaihingen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und das größte Gewerbegebiet in Stuttgart, welches nur 500 m entfernt ist
- die A8 und A81 sind in 5 Fahrminuten erreichbar
- die Edeka-Tiefgarage befindet sich direkt gegenüber den Garagen

Verkaufsquote von ca. 85 %.  
Auch in 2024 trotz Zinsanstieg.



Die dargestellte Position der Immobilie ist nur eine ungefähre Angabe.

Keine passende Immobilie gefunden? Teilen Sie uns mit, nach welcher Immobilie Sie suchen und wir benachrichtigen Sie, sobald wir etwas Passendes haben!

[Suchprofil aufgeben](#)

[Wohnung verkaufen Stuttgart](#)

[Haus verkaufen Stuttgart](#)

[Immobilienmakler Stuttgart](#)

[Immobilienbewertung  
Stuttgart](#)

[Kontakt](#) [Impressum](#) [Datenschutzerklärung](#)

© 2022 Spieler & Seeberger. Alle Rechte vorbehalten.

Verkaufsquote von ca. 85 %.  
Auch in 2024 trotz Zinsanstieg.