

Stuttgart – Obertürkheim

\* Solide Mietrendite: gepflegtes Mehrfamilienhaus  
im alten Ortskern von Obertürkheim \*

Objektnummer: 24081027



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 362 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24081027
Wohnfläche	ca. 321,4 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1874
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	204.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.07.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1874 erbaute mehrstöckige Haus besticht durch seine gepflegte Erscheinung und die ansprechende Ausstattung. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 321,4 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie genügend Platz für eine große Familie oder als Kapitalanlage mit mehreren Mietparteien. Das Haus verfügt über eine sehr großzügige Maisonette im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss mit ca. 181,4 m<sup>2</sup> und 3 - 4 Schlafzimmern, zwei Wohnräumen, zwei Bädern, zwei Küchen und einem Balkon. Im ersten Obergeschoss links befindet sich eine sonnige 2 Zimmerwohnung mit ca. 66,4 m<sup>2</sup> und einer vollausgestatteten Küche, einem Schlafzimmer mit En-Suite-Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche, einem Gäste-WC und einer Terrasse im Garten. Die Wohnung im Obergeschoss rechts hat ca. 45,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein innenliegendes Duschbad. Mit separatem Zugang von Außen befindet sich im Erdgeschoss noch ein 1-Zimmer-Apartment mit ca. 28,3 m<sup>2</sup> und einer Küchennische und einem innenliegendem Duschbad. Somit hat das Haus insgesamt 12 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, die auf vier separate Wohnungen aufgeteilt sind. Moderne Gas-Etagenheizungen sorgen für angenehme Wärme in allen Räumen. In den Jahren 2018 und 2019 wurden schon einzelne Gasthermen ausgetauscht, um eine effiziente und zuverlässige Heizung zu gewährleisten. Das Haus wurde ab 2000 kernsaniert und seitdem fortlaufend gepflegt und instand gehalten. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Außenstellplätze, ein Carport und eine Garage, die ausreichend Platz für die sichere Aufbewahrung von Fahrzeugen bieten. Ein großer Gewölbekeller und eine sonnige Gartenfläche runden das Angebot ab. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die umliegenden Geschäfte, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide Investitionsmöglichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell sind alle vier Einheiten vermietet. Die Mietverträge datieren aus den Jahren 2023, 2018, 2016 und 2006. Teilweise wurden Mieterhöhungen schon ausgesprochen. Die jährlichen Mieteinnahmen summieren sich auf ca. 42.400 €.

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Ausstattung und Details

### Allgemein:

- Treppenhaus mit Edelstahl-Glas-Geländern; Böden aus Granit
- großer Gewölbekeller
- sonnige Gartenfläche
- zwei Außenstellplätze
- ein Carport
- eine Garage

### Ober- und Dachgeschoss-Maisonette:

- großes, helles Bad mit Dusche, Eckwanne, zwei Waschbecken und WC
- innenliegendes Duschbad mit WC
- Gästetoilette
- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bodenbeläge überwiegend Parkett und Granit
- Alu-Isoglas-Fenster mit elektrischen Rolläden
- Holz Dachflächenfenster
- interne Spindeltreppe
- Balkon

### Wohnung im EG, OG rechts und OG links:

- je Wohnung eine Gastherme
- je Wohnung eine Einbauküche
- EG und OG rechts: innenliegendes Duschbad
- OG links: Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Alufenster mit manuellen Rolläden

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Obertürkheim liegt am rechten Ufer des Neckars. Direkt vor Ort befinden sich mehrere Kindergärten, die Grundschule Obertürkheim und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mehrere Ärzte und eine Apotheke sind hier ebenfalls niedergelassen und decken die medizinische Belange in diesem Stadtteil ab.

Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen und sind gut mit den ÖPNV erreichbar. In der Freizeit kann man in Obertürkheim Restaurants, Cafés und Bars besuchen oder am Neckar entlang spazieren. Auch der Verein für Bewegungsspiele Obertürkheim ist hier angesiedelt und ermöglicht es die Freizeit sportlich zu gestalten. Musikalisch Interessierte finden in der Musikschule Obertürkheim eine gute Möglichkeit Ihrem Hobby nachzugehen. Wer gerne Museen besucht kann hier das Weinbaumuseum erkunden und mehr über die Weinproduktion im Ländle herauszufinden. Durch die nahegelegenen Weinberge und zahlreichen Spazierwege, hat sich Obertürkheim und der angrenzende Stadtteil Uhlbach zu einem Naherholungsgebiet der Stuttgarter entwickelt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Bus- und eine S-Bahnhaltestellen gegeben. Diese machen es möglich zu den wichtigsten Dreh- und Angelpunkten wie dem Hauptbahnhof, die Innenstadt und den Flughafen unkompliziert zu erreichen.



Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 204.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1874. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24081027 - 70329 Stuttgart – Obertürkheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)