



70563 Stuttgart / Vaihingen

Haus mit Garten in "ruhiger Stadt Lage"



700.000 €

Kaufpreis

185,67 m²

Wohnfläche

433,8 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185,67 m ²
Nutzfläche	142,97 m ²
Gesamtfläche	328,64 m ²
Grundstücksfläche	433,8 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	700.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.01.2032
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	174.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Großzügiger Wohnbereich

** Kaminzimmer

** Garten mit Terrasse in Südlage

** Schwimmbad

** Einzelgarage



Beschreibung

Dieses "Zweifamilienhaus" verfügt über reichlich Wohlfühlpotential. Ursprünglich als Einfamilienhaus gebaut, wurde das Objekt später in 40/60 (unser Angebot) geteilt. Zu dem Haus gehört ein ca. 433 m² großes Grundstück in ruhiger Wohnlage. Die gepflegte Immobilie überzeugt durch die tolle Lage, den schönen Garten, gute Aufteilung sowie den Wellnessbereich mit Schwimmbad. Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Bewohnerin eingetragenen unbefristeten Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie das Einfamilienhaus zu einem abgezinnten Marktwert. Die jetzigen Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 73 und 75 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie liegt bei 1.300.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 700.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d. h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Stuttgart - Vaihingen ist der flächengrößte Stadtbezirk von Stuttgart. Vaihingen liegt im Südwesten von Stuttgart auf der Filderebene und grenzt an die Stadtbezirke Stuttgart-West, Stuttgart-Süd und Möhringen.

Vaihingen liegt direkt am Autobahnkreuz Stuttgart (früher Autobahnkreuz Stuttgart-Vaihingen), das die Autobahnen A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–Ulm–München) und A 81 (Würzburg–Heilbronn–Stuttgart–Singen) zusammenführt und von dem die A 831 in Richtung Stuttgart-Mitte abzweigt.

Der Stadtbezirk liegt an der Gäubahn. Es verkehren die S-Bahn-Linien S1 und S3.

In Vaihingen gibt es zwei Gymnasien, eine Realschule und vier Grund- und Hauptschulen. In Stuttgart-Vaihingen befinden sich neben großen Teile der Universität Stuttgart eine Reihe von international relevanten Forschungseinrichtungen, unter anderem mehrere Fraunhofer-Institute.

Unweit des Unigeländes befindet sich der Stuttgarter Engineering Park (STEP). Die L-Bank hat dort auf einer Fläche von etwa 11 ha einen Technologiepark entwickelt. Seit 2000 sind dort sieben Objekte mit insgesamt 90.000 m² Bürofläche erstellt und vermietet worden.

Wirtschaftlich wichtig für den Stadtbezirk ist das Einkaufszentrum Schwaben Galerie mit 47.000 m² Nutzfläche in der Ortsmitte am Rathaus.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und/oder befristetes Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.



Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs





