

70563 Stuttgart / Vaihingen

Haus mit Garten in "ruhiger Stadt Lage"



Kaufpreis
595.000 €

Wohnfläche
185,67 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Walmdach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	174.20

Objekt-Titel

Haus mit Garten in "ruhiger Stadt Lage"

Lage-Beschreibung

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.

.....
Online-ID:
CZVUPQKT
.....

Objekt-Nr.:
HpR-S-UM973-GüCz
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

** Großzügiger Wohnbereich

** Kaminzimmer

** Garten mit Terrasse in Südlage

** Schwimmbad

** Einzelgarage

Objektbeschreibung

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 abgezinsten Marktwert. Die jetzigen Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 74 und 76 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie liegt laut unabhängigem Gutachter bei 1.100.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 595.000,- €.

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.

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.

Impressionen



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

