



71083 Herrenberg

TOP Gelegenheit in der Metropolregion Stuttgart!



498.000 €

Kaufpreis

188 m²

Wohnfläche

463 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 188 m ² |
| Grundstücksfläche | 463 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |
| Wohneinheiten | 2 |

Zustand

| | |
|---------------|---------------------|
| Baujahr | 1959 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | teil- / vollsaniert |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis | 498.000 € |
| Aussen-Courtage | Die |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 19.05.2032 |
| Baujahr (Haus) | 1959 |
| Endenergiebedarf | 92.80 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Wertklasse | C |



Ausstattung

Allgemein

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

Befuerung

| | |
|-------------------------|---|
| befuerung.erdgas_leicht | 1 |
|-------------------------|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Bauweise

| | |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Doppelhaushälfte mit architektonisch großzügiger Raumaufteilung und offenem Kamin
- ** Wunderschön angelegter und gepflegter Garten mit Teich
- ** Überdachte Terrasse und Balkon
- ** Separate Dachgeschosswohnung
- ** Bodentiefe Fenster
- ** Neuer Gewölbekeller mit perfektem Klima
- ** Ruhige Lage
- ** Große Doppelgarage



Beschreibung

Die in den 1950er Jahren erbaute Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2017 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Wohnzimmer mit offenem Kamin bietet Zugang zum überdachten Balkon mit Blick in den Garten mit Teich.

Im Rahmen der Sanierung wurden An- und Umbauten vorgenommen. Über eine innenliegende Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss mit hellen Räumen und bodentiefen Fensterflächen. Von dort besteht ein Blick in den Garten sowie zur Herrenberger Stiftskirche.

Die Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse ist über das gemeinsame Treppenhaus erreichbar und verfügt über eine weite Aussicht.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Waschküche, eine Werkstatt, ein Hobbyraum sowie der Zugang zum neu errichteten Gewölbekeller unter dem Garten. Dieser eignet sich durch sein konstantes Klima zur Lagerung von Obst und Gemüse.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2017 erneuert. Das Haus ist gedämmt.

Eine übergroße Doppelgarage bietet Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 74 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 880.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 498.000,- €.

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

MAKROLAGE:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Herrenberg im Landkreis Böblingen, einer wirtschaftsstarken Region im Süden von Baden-Württemberg.

Die nächstgrößere Stadt ist Stuttgart, die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg, welche in ca. 30 km Entfernung liegt und sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Über die Bundesautobahn A81 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Stuttgart sowie nach Singen.

MIKROLAGE:

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet von Herrenberg. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken



sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Herrenberger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, Restaurants und weiteren Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in kurzer Entfernung.

Der Bahnhof Herrenberg mit Anschluss an die S-Bahn Stuttgart sowie Regionalbahnverbindungen ist gut erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem besteht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A81.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges 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 alle 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























