



70563 Stuttgart / Vaihingen

Kapitalanlage in bester Lage "Stadt nah im Grünen"



1.300.000 €

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	1.300.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich

** Kinderzimmer mit eigenem Bad

** Großes Schlafzimmer mit Ankleideraum

** Kaminzimmer

** Liebevoll gestalteter Garten und Südterrasse

** Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna

** Einzelgarage

** Sehr gute Infrastruktur sowie Anbindung an das öffentl. Verkehrsnetz



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein hochwertiges Zweifamilienhaus, das reichlich Wohlfühlpotential bietet! Ursprünglich als großzügiges Einfamilienhaus erbaut, wurde dieses Objekt durch eine geschickte 40/60-Teilung zu einem flexiblen Zweifamilienhaus, das viele Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Zu dem größeren Anteil der Immobilie gehört ein gepflegtes Grundstück mit einer Fläche von ca. 433 m². Genießen Sie entspannte Stunden in einem schönen Garten, der liebevoll gestaltet und gepflegt ist. Die Kinderzimmer sind großzügig bemessen und jedes verfügt über ein eigenes Bad – ein Highlight, das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein weiteres herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der exklusive Wellnessbereich im Untergeschoss. Hier finden Sie ein Schwimmbad und eine Sauna, die zum Entspannen und Erholen einladen. Die Einzelgarage sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das Gesamtpaket perfekt ab. 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.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Der Verkäufer ist 75 Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.300.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 3.800,- €.

Lage

Makrolage

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.

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.

Mikrolage

Bekannt für ihre hervorragende Infrastruktur, befindet sich die Immobilie in einer Lage, in der Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind. Zudem in einer Wohngegend mit hervorragender Anbindung des öffentlichen Verkehrsnetzes. Unter anderem verkehren die S-Bahn-Linien S1 und S3 und sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken wie Supermärkte, Restaurants sowie Drogeriemärkte befinden sich in nächster Nähe oder sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.



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.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder 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.



qiv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich



