

Stadtnah im Grünen / Haus mit sicherer Mieteinnahme

Kauf mit Rückvermietung - 70563 Stuttgart / Vaihingen



Immobilien & Vermögensplanung



Objekttyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	6
Wohnfläche	ca. 186 m ²
Nutzfläche	ca. 143 m ²
Grundstücksfläche	ca. 434 m ²

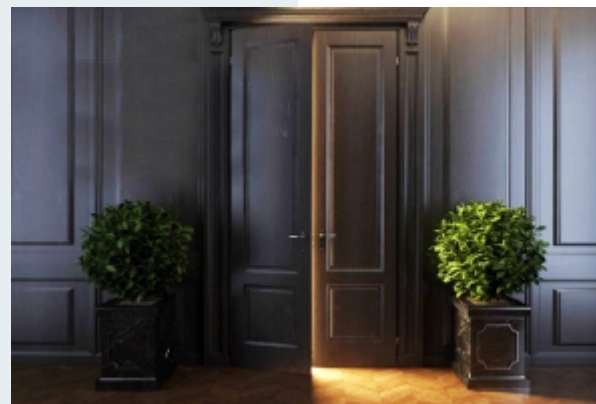
Kaufpreis **1.300.000,00 €**

Wir öffnen Ihnen die Tür zu Ihrem exklusiven Immobilieninvestment in Deutschland.

Die giv GmbH ist seit über 30 Jahren erfolgreich am Markt. Mit 19 Standorten bundesweit und Anlegern, die laufend aus über 100 Objekten auswählen können, bieten wir absolute Expertise für Immobilieninvestments.

Unser Erfolgsfaktor dabei: eine Win-win-Situation sowohl für Investoren als auch für Verkäufer zu kreieren und ein auf persönliche Bedürfnisse zugeschnittenes Modell für beide Seiten zu finden.

Das Konzept ermöglicht Ihnen einerseits eine einmalige Kapitalanlage und andererseits den Aufbau eines individuellen Immobilienportfolios.

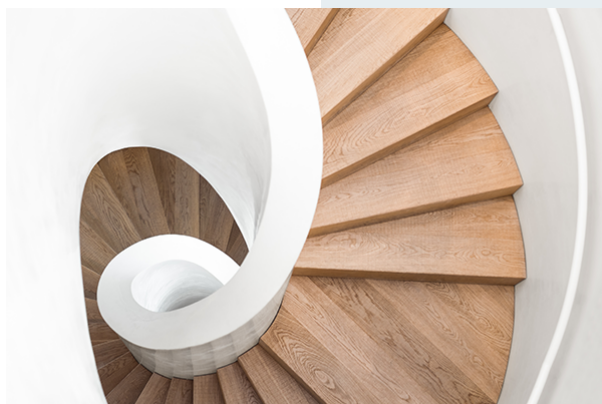


Unsere intelligenten Investitionsmodelle im Überblick.



KAUF AUF NIESSBRAUCHBASIS

Unser Angebot ermöglicht Ihnen den Erwerb von Wohnimmobilien zu reduzierten Preisen an Top-Standorten Deutschlands. Unsere Expertise, unser langjährig gepflegtes Netzwerk sowie unser exklusives Portfolio lassen Sie von einem außergewöhnlichen Investitionskonzept profitieren.



KAUF & KAUF MIT RÜCKVERMIETUNG

Unser Portfolio umfasst zudem Immobilien zur Selbstnutzung sowie zum „Kauf mit Rückvermietung an den bisherigen Eigentümer“. Dadurch bieten wir volle Flexibilität für Ihr Investment.

Objektdaten

Objektnummer	HpR-S-UD934-GüCz	Verkaufsart	Kauf mit Rückvermietung
PLZ	70563	Kaufpreis	1.300.000,00 €
Ort	Stuttgart / Vaihingen	Käuferprovision	Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis.
Bundesland	Baden-Württemberg		
Objekttyp	Doppelhaushälfte		
Baujahr	1972		
Objektzustand	Gepflegt		
Grundstücksfläche	ca. 434 m ²		
Wohnfläche	ca. 186 m ²		
zus. Nutzfläche	ca. 143 m ²		
Anzahl Zimmer	6		

HINWEIS

Die Besonderheit dieser Kapitalanlage ist, dass Sie das Objekt auf Basis Kauf mit Rückvermietung erwerben, d.h. eine anderweitige Nutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Objekthighlights



** 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

Objektbeschreibung

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 zusätzli-

chen 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,- €.



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

giv GmbH



Wohnen



Küche I



Küche II



Schlafen



Kind I



Kind II



Saloon/Kaminzimmer_6329-HDR



Arbeiten I



Arbeiten II



Bad



WC



Dusche Kind I



WC II



Dusche Kind II



WC III



Wellness

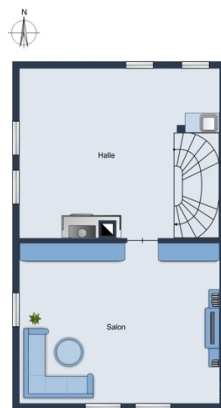


Wellness I

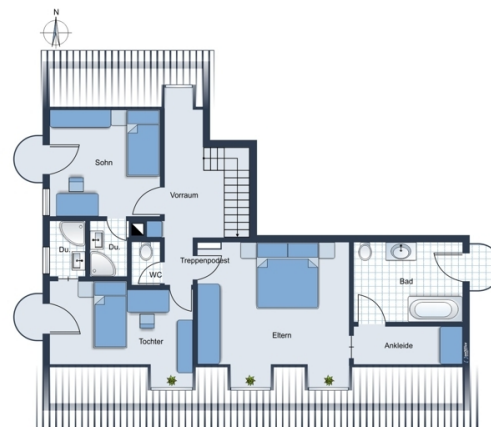
Grundriss



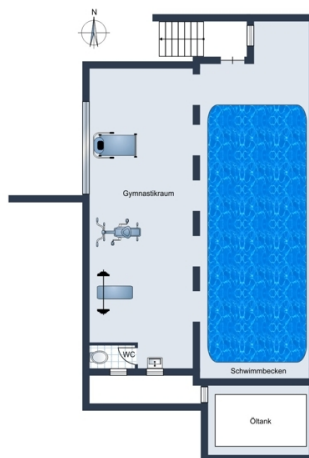
Erdgeschoss



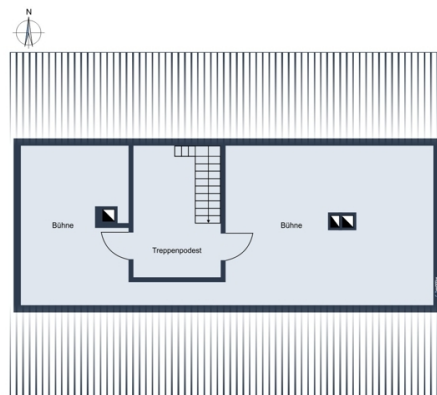
Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



Bühne

Eckdaten zum Objekt

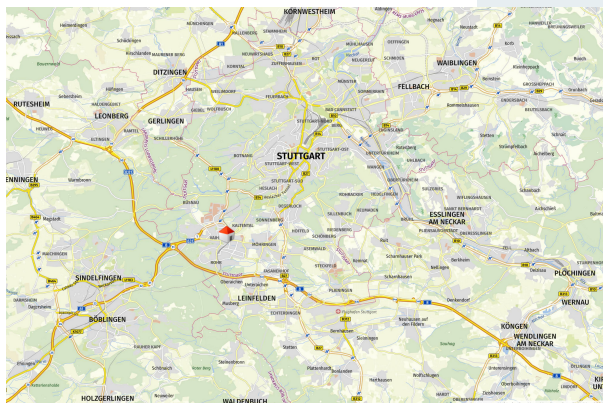
Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bauweise	Massiv
Unterkellert	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Dachform	Walmdach
Küche	Einbauküche
Etagenanzahl	2

Angaben zum Energieausweis

Befuerung	Öl
Heizungsart	Fußbodenheizung Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	174,2 kWh
Gültig bis	11.01.2032
wesentliche Energieträger	Öl
Baujahr des Wärmeerzeugers	1988

Lagebeschreibung

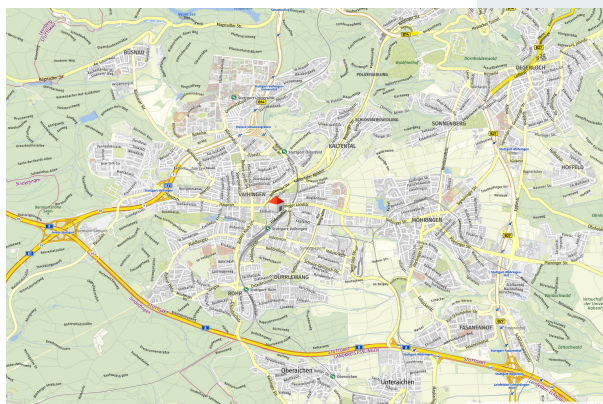


Makrolage

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.

Lagebeschreibung

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.

Ihre Ansprechpartner



Für Fragen zum Objekt steht Ihnen zur Verfügung:

Günter Czermel

Experte für Immobilienverrentung

Telefon: +49 (0)711 252963 - 11

Mobil: +49 (0)174 1763704

E-Mail: czermel@hausplusrente.de



Für Fragen zu unserem Immobilienportfolio steht Ihnen zur Verfügung:

Simon Pflästerer

Leitung Investment

Telefon: +49 (0)89 29 00 73 - 14

E-Mail: invest@giv-gmbh.de



[Wir freuen uns auf Ihre Terminvereinbarung](#)

Referenzen & Partner

Die giv GmbH verfügt über die exklusiven Vertriebsrechte der HausplusRente-Produkte.

In 2022 wurde HausplusRente als bester Anbieter Deutschlands im Bereich der Immobilienverrentung ausgezeichnet.

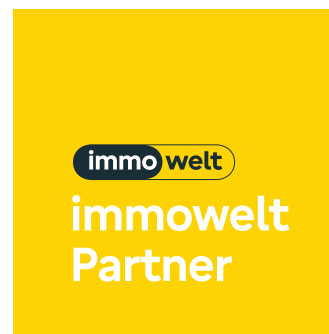
Für Sie bedeutet das:
Sie kaufen bei den Besten!



Immobilien & Vermögensplanung



HausplusRente[®]
Ihr Eigenheim als Geldquelle!



Disclaimer

Dieses Exposé wurde ausschließlich zum Nutzen und internen Gebrauch von Kunden erstellt und beinhaltet kein Recht auf Veröffentlichung oder Weitergabe an andere Parteien. Dieses Dokument ist ohne Bezugnahme unvollständig und sollte nur in Verbindung mit unterstützenden Dokumenten und weiteren Analysen der giv GmbH betrachtet werden. Weder dieses Dokument noch sein Inhalt dürfen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der giv GmbH für andere Zwecke verwendet werden. Bei der Erstellung dieses Dokuments wurde auf die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Informationen geachtet. Diese stammen aus öffentlichen Quellen oder wurden von Kunden, Geschäftspartnern oder anderen dritten Quellen zur Verfügung gestellt. Es ist davon auszugehen, dass diese Informationen ohne unabhängige Prüfung richtig und vollständig sind. Die giv GmbH gibt weder eine ausdrückliche noch eine stillschweigende Zusicherung oder Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieses Dokuments oder der darin enthaltenen Informationen und übernimmt keine Haftung für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder für etwaige Auslassungen in diesem Dokument.

München, den 20.08.2024



Immobilien & Vermögensplanung

Sie finden uns auch hier:

giv GmbH | Telefon: +49 (0)89 29 00 730 | E-Mail: info@giv-gmbh.de | www.giv-gmbh.de

Stand: 20.08.2024