

Rose Haus+Grundbesitzvermittlungen, Marienstr.5, 70178 Stuttgart

EXPOSÉ

Großzügiges 1-2 Familienhaus in bevorzugter-repräsentativer Lage mit bester öffentlicher Anbindung und großem Garten. 70597 Stuttgart-Degerloch



Beschreibung: In **bevorzugter und grüner Lage** von Degerloch, bieten wir dieses sehr großzügige 1-2 Familienhaus aus den 30iger Jahren zum Kauf an. Es zeichnet sich aus durch den wunderschönen **grünen Garten, das großzügige Treppenhaus** und durch das Wohngefühl der 20iger Jahre mit **hohen Decken**.

Das Erdgeschoss wird derzeit als Büro genutzt und lässt sich vielseitig einteilen. Eine Küche und WC stehen zur Verfügung. Das Treppenhaus ins OG ist offen.

Im **Obergeschoss** befinden sich 2 große Zimmer und ein kleineres, eine Küche mit Esszimmer, sowie das ein Badezimmer mit Wanne und WC.

Das **Dachgeschoß** bietet 3 weitere Schlafzimmer. Eine Treppe führt hier in das 2 DG. Dort bietet sich eine gewisse Ausbaureserve an.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im **Untergeschoß** mehrerer Abstellräume, die durch Tageslicht auch als Hobbyraum nutzbar sind, sowie den Heizungsraum für die Zentralheizung.

Das Haus wurde sehr gepflegt. Die Ausstattung ist jedoch rundum baujahrsentsprechend. Die Böden sind überwiegend mit Parkett und Holzböden.

Im Bereich der Fassade, Dach und evtl. Wärmedämmung der Gebäudehülle, sind Verbesserungsmöglichkeiten denkbar.

Schulen und Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe. Alle Artikel des täglichen Bedarfs stehen fußläufig zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch die nahen U-Bahn-Haltestelle sehr günstig.

Es bestehen keine Baulasten. Bebauungsplan 1922/2 und zusätzl. Bebauungsplan von 1935/500. Baustaffel 8 der Stuttgarter Ortsbausatzung, Landhausgebiet, offene Bauweise, zweigeschossig, Flächenausnutzungsziffer 20/100.

Das Haus ist kurzfristig frei.

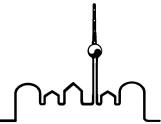
Wohnfläche: 8 Zimmer, Gesamtwohnfläche **ca. 191 m²** (EG + OG ca.70m², DG ca. 51m²). Umbauter Raum ins. ca. 374m³ mit UG.

Grundstücksangaben: Grundstücksgröße mit **400m²**

Kaufpreisvorstellung: VERKAUFT

Baujahr: ca. 1924

Wichtig: Irrtum vorbehalten. Wohnflächen sind den Plänen entnommen. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision von 4,76 % (inkl. 19% MwSt.) des Kaufpreises für den Nachweis des genannten Objektes an uns zu bezahlen. Unterlagen und Angaben sind nur für Sie persönlich bestimmt und dürfen nur mit unserem Einverständnis weiter gegeben werden. Bitte beachten Sie unsere Bedingungen für das Immobiliengeschäft.



Rose Haus+Grundbesitzvermittlungen, Marienstr.5, 70178 Stuttgart

Unsere Bedingungen für das Immobiliengeschäft:

1. Unseren Angeboten und Angaben liegen die uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte zugrunde, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir nur bei grobem Verschulden haften. Sie werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt, sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
2. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung weitergegeben werden.
3. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Erbbaurecht statt Kauf, Kauf statt Miete, etc.). Unser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Vertrag über das angebotene Objekt durch den Ehegatten, nahe Verwandte oder Verschwägerter, oder solch juristische oder natürliche Personen des Interessenten zustande kommt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlich, vertraglich oder wirtschaftlich nahen Verhältnis stehen.
5. Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig. Provisionen sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug zahlbar. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz nach §247 BGB zu bezahlen.
6. **Maklerprovision:** Die nachstehend aufgeführten Nachweis- und Vermittlungsgebühren gelten, wenn nicht anders schriftlich vereinbart, mit Angebot und Nachweis eines Objektes und/oder Abschluss des Maklervertrages als zwischen Ihnen und uns vereinbart und verstehen sich jeweils inkl. Mehrwertsteuer in gesetzlich vorgeschriebener Höhe (derzeit 19%).
 - a.) **Kauf:** Bei An- und Verkauf von Grundbesitz errechnet von dem erzielten Gesamtkaufpreis und von allen damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen vom Käufer 4,76 % (inkl. MwSt.) und vom Verkäufer 3,57 % (inkl. MwSt.).
 - b.) **Erbbaurecht:** Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallen - den Erbbauzins, zahlbar durch den Erbbaurechtserwerber 4,76 % (inkl. MwSt.) und vom Erbbaurechtsgeber 3,57 % (inkl. MwSt.).
 - c.) **An- und Vorkaufsrecht:** Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs-/ Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1,19 % (inkl. MwSt.).
 - d.) **Vermittlung von Wohnungsverträgen:** 2,38 Nettokaltmieten (inkl. MwSt.) vom Mieter.
 - e.) **Vermittlung von Gewerbeimmobilien:** 3,57 Nettokaltmieten (inkl. MwSt.) vom Mieter. Vereinbarte Optionen 1,785 % (inkl. MwSt.) aus dem Nettomietvertragswert.
7. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden und das Objekt auch weiteren Interessenten anzubieten.
8. Erfüllungsort ist Stuttgart. Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Stuttgart. Inhaber Alexandra Schnizler-Rose. Gewerbeerlaubnis nach § 34 C GewO durch die Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70161 Stuttgart.