



Rose Haus+Grundbesitzvermittlungen, Marienstr.5, 70178 Stuttgart

## EXPOSÉ

Großzügige – helle 3 ZW mit schöner Aussicht im 4.OG eines gepflegten MFH.  
Urbanstraße, 70190 Stuttgart-Mitte.



Beschreibung: Die von uns angebotene 3 Zimmerwohnung, liegt im 4.Obergeschoß eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1955, mitten im Herzen von Stuttgart, in zentraler und dennoch ruhiger Lage.

Die Wohnung bietet einen sonnigen Balkon mit schöner Aussicht auf die Stadt und zeichnet sich durch ihren großzügigen Grundriss aus.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, mit kombinierter Warmwasseraufbereitung. Es sind moderne

Kunststofffenster eingebaut. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und WC ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in baujahrsentsprechendem Zustand. Sie sollten einplanen, vor Einzug Schönheitsreparaturen wie z.B. Malerarbeiten und Bodenbeläge durchzuführen. Die ältere Einbauküche gilt als mitverkauft. Ein Kellerraum steht zur Verfügung. Ein Zimmer der Wohnung ist derzeit vermietet (ursprünglich als WG genutzt). Der Mieter bemüht sich um eine neue Wohnung. Sollte ein Umbau vorgesehen sein, sind verschiedene Grundrissvarianten denkbar (Beispiele anbei).

Schulen und Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe. Die öffentliche Anbindung ist ideal durch den nahen Hauptbahnhof oder die Haltestelle Neckartor. Alle Artikel des täglichen Bedarfs stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Wohnfläche: ca. 72m<sup>2</sup>

Grundbuchangaben: Miteigentumsanteil 1/10

Kaufpreis: VERKAUFT

Baujahr: ca.1955

Ansprechpartner: Herr Thilo Rose

Fon: 0711-6201617

Mobil: 0172-7217395



**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. Gewerbeurlaub nach § 34 C GewO durch die Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70161 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 Wohnungsmietverträgen: 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.