



Rose Haus+Grundbesitzvermittlungen, Marienstr.5, 70178 Stuttgart

Ansprechpartner: Herr Thilo Rose  
Telefon: 0711 / 6201617  
Telefax: 0711 / 6201619

## EXPOSÉ

### 1-3 Familien-Doppelhaushälfte/Baugrundstück in guter-ruhiger und dennoch zentraler Lage von 70597 Stuttgart-Degerloch.

Lage: Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer **ruhigen und grünen Lage**. Sie besticht durch **den schönen und ruhigen Garten** und die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Degerloch. Hier stehen **Einkaufsmöglichkeiten** und beste öffentliche Anbindung durch die U-Bahn und Zahnradbahn zur Verfügung.



Zur Nutzung und Bebauung: Das Grundstück ist bebaut mit einem 1-3 Familienhaus aus dem Baujahr 1934 mit ca.72m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche (ca.8,4 x 8,6Meter) und 312m<sup>2</sup> Geschossfläche, ca.765m<sup>3</sup> umbauter Raum.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es sollten zahlreiche Dinge repariert werden wie: Fassade, Fenster, Sanitärausstattungen, Heizung, teilweise Elektrik usw. Die Wohnungen haben jeweils eine

Dusche in der Küche. Bei einer Modernisierung bietet sich an die Grundrisse zu überarbeiten und beispielsweise das Gebäude als Einfamilienhaus umzubauen.

Die Wohnungen im UG und DG sind aktuell nicht in vollem Umfang als Wohnungen genehmigt. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und den Typ des Baugebiets nach B-Plan wird jedoch davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Legalisierung des IST-Zustands ohne nennenswerten Aufwand möglich ist. Sprechen sie dies bitte mit einem Architekten oder dem Baurechtsamt ab.

Das Haus steht leer und kann sofort bezogen werden.

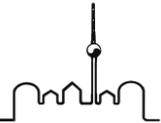
Grundstücksgröße: 366m<sup>2</sup>

Bebauungsplan: Bei einem Neubau oder Erweiterung könnte nach den vorliegenden Zahlen ein deutlich größerer Bau errichtet werden. Bebauungsplan aus 1934, Qualifizierter B-Plan nach altem Baurecht (Stadtbauplan „Degerloch III“), Baustaffel 4 OBS: Gebiet für Landwirtschaft und kleingewerbliche Betriebe, GRZ 0,4, Z = II, geschlossene Bauweise.

Baujahr: 1934/35

Kaufpreisvorstellung: VERKAUFT

Irrtum vorbehalten. Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Wohn- und Nutzflächen sind den Plänen entnommen. 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. Gewerbeerlaubnis nach § 34 C GewO durch die Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70161 Stuttgart.



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 Verschwägerete, 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 Nettokalmieten (inkl. MwSt.) vom Mieter.
  - e.) **Vermittlung von Gewerbeimmobilien:** 3,57 Nettokalmieten (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.