



IMMOBILIEN. FENG SHUI.

EXPOSE

Stuttgart-Süd: Sehr großzügiges Einfamilienhaus oder Baugrundstück mit wunderschönem Garten in bester und ruhiger Halbhöhenlage. 70180 Stuttgart.



Beschreibung: In bester und ruhiger Aussichtslage von Stuttgart-Süd, bietet wir Ihnen ein sehr großzügiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 zum Kauf an. Es zeichnet sich aus durch den offenen und lichten Grundriss mit bauzeitlich-ästhetischen **hohen Decken** von ca. 2,60 Meter, den **herrlichen Blick** auf die Innenstadt, die große Terrasse mit Westausrichtung und den wunderschönen **großen Garten**. Da das Baufenster und die Baulastbarkeit derzeit nicht ausgeschöpft sind, wäre auch ein **Anbau oder Neubau** denkbar.

Der großzügige Eingang liegt im **Erdgeschoss**. Von hier geht es in die Küche und das Herrenzimmer, welches in das Wohnzimmer führt. Eine sehr große Terrasse ist die Verbindung zum Garten.

Im **Obergeschoss** stehen 3 Schlafzimmer zur Verfügung, welche über eine große Diele mit Galerie erschlossen werden. Ein Balkon ist von einem Schlafzimmer aus erreichbar.

Das **Dachgeschoss** ist teilweise ausgebaut und stellt derzeit 2 Zimmer zur Verfügung. Eine Ausbaureserve steht zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im **Untergeschoß** mehrere Abstellräume, den Heizungsraum und durch die Hanglage eine große Waschküche mit Tageslicht und weiterem Zugang zum Garten.

Die Ausstattung ist baujahrstypisch und renovierungsbedürftig. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1978 sorgt für Wärme, die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral durch Gas-Durchlauferhitzer. Holzverbundfenster sind verbaut, die Böden teilweise mit Parkett belegt.

1 PKW-Abstellplatz befindet sich auf dem Grundstück.

Schulen und Kindergarten sind in der Nähe. Alle Artikel des täglichen Bedarfs stehen fußläufig zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch den nahen Bus oder die etwas entferntere U-Bahn oder Zahnradbahn, günstig.

Wohnfläche: Insgesamt 7 Zimmer, Gesamtwohnfläche **ca. 173 m²** + ca. 65 m² Nutzfläche

Kaufpreis: VERKAUFT

Baujahr: 1935 / DG-Ausbau 1956

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.



IMMOBILIEN. FENG SHUI.

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 zzgl. 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 % und vom Verkäufer 3 %.
 - b.) **Erbbaurecht:** Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallen - den Erbbauzins, zahlbar durch den Erbbaurechtserwerber 4 % und vom Erbbaurechtsgeber 3 %.
 - c.) **An- und Vorkaufsrecht:** Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs-/ Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1 %.
 - d.) **Vermittlung von Wohnungsmietverträgen:** Zwei Monatsmieten vom Mieter. **Vermittlung von Gewerbeimmobilien:** Drei Monatsmieten vom Mieter. Vereinbarte Optionen 1,5 % aus dem Nettomietvertragswert.
 7. **Immobilienkaufberatung und Hausinspektion-Service (nicht bei unseren Maklerobjekten):** Die nachstehend aufgeführten Provisionen und Gebühren verstehen sich nach unserer Beauftragung als Immobilienkaufberater jeweils zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlich vorgeschriebener Höhe (derzeit 19%). Sie bezahlen je nach Fall entweder 7. a.) oder b.), nie beides zusammen. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB). Die Immobilienbegutachtung erfolgt anhand der sichtbaren Schadensbilder.
 - a.) **Kaufpreisverhandlung (Buyer's Broker): Erfolgsabhängige Provision** (nur wenn sie eine Immobilie kaufen) auf die durch uns eingesparte Summe (zwischen erstem Angebot und Gesamtpreis). Die nach Entfernung gestaffelte Grundgebühr "Hausinspektion-Service" für die Anfahrt, Besichtigung und Bewertung der in Frage kommenden Immobilie, wird mit unserer Tätigkeit fällig und hinterher mit der Erfolgsprovision für Kaufpreisverhandlung verrechnet.

Kaufpreis	Erfolgsprovision	Beispiel	
bis 200.000,- Euro	= 25 % der Ersparnis	<i>Kaufpreisverhandlung Konstanz: Kaufpreis 100.000 (Angebot 105.000): 25% von 5.000 = unser Honorar 1.250 zzgl. MwSt. (unser Grundhonorar in Höhe von 350,- Euro wurde verrechnet.</i>	
bis 380.000,- Euro	= 20 % der Ersparnis		
ab 380.001,- Euro	= 17 % der Ersparnis		
Umkreis von Stuttgart		Grundgebühr Hausinspektion-Service	Beispiel
50 Kilometer	• 250,- Euro	<i>Großraum Stuttgart mit Böblingen, Sindelfingen, Herrenberg, Leonberg, Ludwigsburg, Fildern, Tübingen, Reutlingen, Waiblingen, Remstal, Esslingen, Fellbach</i>	
100 Kilometer	• 300,- Euro	<i>Raum Karlsruhe, Heilbronn, Ulm, Horb, Rotweil, Neckarsulm</i>	
200 Kilometer	• 350,- Euro	<i>Bodensee Raum, Überlingen, Konstanz, Reichenau, Meersburg, Friedrichshafen, Lindau, Augsburg, Nürnberg, München, Neuburg, Ingolstadt, Würzburg, Frankfurt/Main</i>	
Weiter entfernte Städte nach Vereinbarung			

Unsere Leistungen: Besichtigen und bewerten der Immobilie; untersuchen des Zustandes, der Unterlagen-, der Zahlen-, Preise und Pläne; allgemeine Feng Shui Betrachtung; Vertrags- und Preisverhandlungen; Notartermin; Übergabe.
 - b.) **Erweiterte Immobiliensuche: Erfolgsabhängige Provision** von 4 % (zzgl. MwSt.) der Kaufpreissumme einer von uns angebotenen oder nachgewiesenen Immobilie. Sollte die Immobilie jedoch provisionspflichtig, beispielsweise über ein anderes Maklerbüro gekauft werden, berechnen wir nur die Provision aus unserer a.) Kaufpreisverhandlung (ohne Grundhonorar), mindestens jedoch 1% (zzgl. MwSt.) der Kaufpreissumme.

Unsere Leistungen: Suchen, besichtigen und bewerten der Immobilie; untersuchen des Zustandes, der Unterlagen-, der Zahlen-, Preise und Pläne; auf Wunsch eine umfassende Feng Shui Beratung zu Lage, Raumnutzung und ihrer Persönlichkeit; Vertrags- und Preisverhandlungen; Notartermin; Übergabe.
8. Sonstige Arbeiten orientieren sich am Zeitaufwand und werden mit 60,-Euro/Std. und Wegspesen 50 Cent/km zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlich vorgeschriebener Höhe (derzeit 19%) berechnet.
9. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden und das Objekt auch weiteren Interessenten anzubieten.
10. Erfüllungsort ist Stuttgart. Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Stuttgart. Erlaubnis nach § 34 C mit Urkunde Nr. 27/2000 vom Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Stuttgart.