

# VERKAUFT

Rose Haus+Grundbesitzvermittlungen, Marienstr. 5 | 70178 Stuttgart

## EXPOSÉ

**Wohnen in grüner Idylle. Sehr helles 1 Familienhaus mit schönem Garten in bester und ruhiger Lage. 3 Zimmer + Ausbaureserve. 70499 Stuttgart-Weilimdorf/Bergheim**



**Beschreibung:** In bester - **grüner Lage** von Bergheim, in unmittelbarer Ortsrandlage und hierdurch bester Freizeitmöglichkeit in der Natur und Wald, bieten wir dieses helle 1 Familienhaus aus dem Jahr 1955, zum Kauf an. Es zeichnet sich aus durch die naturnahe Lage, den schönen Garten und beste Bausubstanz.

Im EG befindet sich das Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und Garten, sowie der Küche.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer und das Bad. Ein wunderschön geschwungener Balkon bietet einen weiteren Ausgang ins Freie.

Das Dach gewährt eine großzügige Ausbaureserve und wurde bereits wärmegeklämt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im **Untergeschoß** mehrerer Abstellräume, einen **Hobbyraum** und ein WC.

Teure Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:

- Modernisiertes Dach mit neuen Ziegeln und Dachrinnen
- Modernisierte Wärmedämmung im Dach
- Fassade gestrichen
- Modernisierte Kunststoffenster mit Isolierverglasung

Im Wohnzimmer liegt ein massiver Parkettboden. Beheizt wird mit einem Gas-Zentralkachelofen, der über Luftschächte auch die oberen Zimmer beheizt. Das

Warmwasser wird mit einem Gasdurchlauferhitzer zubereitet.

Bad im OG und WC im UG sind baujahrsentsprechend ausgestattet und müssen modernisiert werden. Ebenso sollten vor Einzug Schönheitsreparaturen wie z.B. Malerarbeiten und tapezieren durchgeführt werden. Die Einbauküche gilt als mitverkauft, ebenso der im Obergeschoss im Schlafzimmer eingebaute Einbauschränk. Um den Dachboden auszubauen, muss eine Treppe eingebaut werden.

1 **PKW-Einzelgarage** gehört zum Angebot.

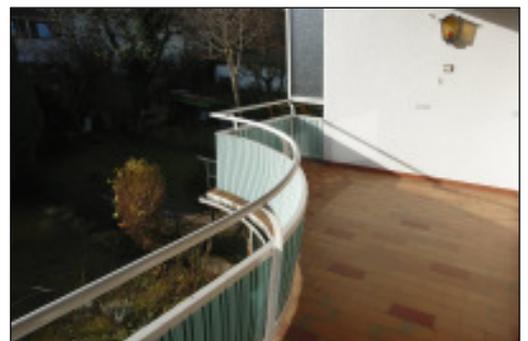
Schulen und Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe. Die öffentliche Anbindung ist ideal durch die nahe U6 und U13 gewährleistet. Alle Artikel des täglichen Bedarfs stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

**Wohnfläche:** Insgesamt 3-4 Zimmer, Gesamtwohnfläche **ca. 84,26m<sup>2</sup>** + Ausbaureserve im DG (wurde aus den Plänen errechnet)

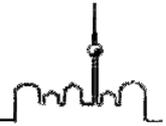
**EG** ca. 41,80m<sup>2</sup>, **OG** ca. 42,46m<sup>2</sup>, **DG Ausbaureserve** mit ca. 23,62m<sup>2</sup> (3 x 5,25Meter=15,75 + 1,5 x 5,25Meter=7,87m<sup>2</sup> x 2 geteilt zu 2=7,87m<sup>2</sup>), **UG Hobbyraum** ca. 10,36m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** VERKAUFT

**Baujahr:** 1955



**Wichtig:** Irrtum vorbehalten. Wohnflächen sind den Plänen entnommen. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision von 4,76 % (inkl. 1,9% MwSt.) auf den Kaufpreis und den Erbbauzins (gerechnet auf die gesamte Vertragsdauer), 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



Garage



Schlafen OG



Hobbyraum



Küche

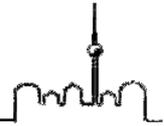


Dachgeschoss



Bad OG

Wichtig: Irrtum vorbehalten. Unverbindliche Illustrationen. Wohnflächen sind den Plänen entnommen. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision von 4,76 % (inkl. 19% MwSt.) auf den Kaufpreis und den Erbbauzins (gerechnet auf die gesamte Vertragsdauer), 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 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. Erlaubnis nach § 34 C vom Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Stuttgart.