



IMMOBILIEN. FENG SHUI.

EXPOSE

Stuttgart-Riedenberg: Sonniges-großzügiges 1-2 Familienhaus mit wunderschönem Garten in bester und ruhiger Lage. 70619 Stuttgart.



Beschreibung: In **bevorzugter und grüner Lage** von Stuttgart-Riedenberg, bieten wir dieses sonnige und großzügige 1-2 Familienhaus aus dem Jahr 1950 im Alleinauftrag zum Kauf an. Es zeichnet sich durch das große Grundstück, die sonnige Lage und den guten Zustand, aus. Da Baufenster und Bebaubarkeit derzeit nicht ausgeschöpft sind, wäre auch eine **Anbau oder Neubau** denkbar.

Der freundliche Eingang liegt im **Erdgeschoss**. Ein schönes Treppenhaus erschließt die Etagen. Die Wohnung im Erdgeschoss hat 3 Zimmer, ein modernisiertes Bad mit Wannenwanne und eine Küche mit Zugang zur Terrasse. Heizung über Etageheizung, Laminatböden sind verlegt.

Im **1. Obergeschoss** befindet sich ebenfalls eine 3 Zimmerwohnung, welche über einen Balkon verfügt. Ein modernes, behindertengerechtes Bad mit Dusche und separatem WC, ist eingebaut.

Im **Dachgeschoss** ist eine weitere 3 Zimmerwohnung vorhanden. Eine minimale Ausbaureserve im Spitzboden steht zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im **Untergeschoß** mehrerer Abstellräume, den Heizungsraum für das Erdgeschoss und einen weiteren Zugang zum Garten.

Die Ausstattung ist überwiegend modernisiert und nur teilweise noch baujahrstypisch.

Zwei große Garagen 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, günstig.

Wohnfläche: Insgesamt 9 Zimmer, Gesamtwohnfläche **ca. 200 m²** (EG und OG mit jeweils ca. 72,86m²+4 m² für Balkon und Terrassen, DG ca. 52,52 m²)

Kaufpreis: Verkauft

Baujahr: ca.1950

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 Verschwägerte, 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. Erlaubnis nach § 34 C mit Urkunde Nr. 27/2000 vom Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Stuttgart.