

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Stuttgart

**3-Familienhaus mit Einzelgarage in Stuttgart-Süd !!! Top Kapitalanlage ca. 6 % Rendite !!!**



Objekt-Nr. OM-411469

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **570.000 €**

70199 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	162,96 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernisiertes 3-Familienhaus im Stuttgarter-Süden.

Das Haus ist in 1987 Aufgeteilt und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Außer der Fassade und Briefkästen/ Klingelanlagen die Modernisiert werden müssen steht das Haus gut da.

## Ausstattung

Aufteilung:

- Wohnung E.G 3-Zimmer ( vermietet) ca. 50m<sup>2</sup> modernisiert in 2012. Miete 1.000,-€ pro Monat/Kalt.
- Wohnung O.G 3-Zimmer ( frei werdend) ca.50m<sup>2</sup>.
- Wohnung D.G 3-Zimmer ( Frei) ca.48m<sup>2</sup>, Frisch Renoviert in 2025
- Einzelgarage ( separates Grundbuch)

Austattung:

- Aufgeteiltes Haus in 1987
- Einzelgarage ( separates Grundbuch)
- Kunststofffenster- Doppelisolierverglast in allen Einheiten erneuert in 2012
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasser Aufbereitung
- Neu wertige Steigleitungen
- Wohnug E.G in 2012 Renoviert
- Wohnug D.G in 2025 Renoviert ( Leer)

Mieteinnahmen soll :

- E.G Ist : € 1.000,-/ Kalt pro Monat ( vermietet)
- O.G Soll : € 1.000,-/ Kalt pro Monat ( wird leerstehend)
- D.G Soll : € 750,-/ Kalt pro Monat ( leerstehend)
- zwei Nebenräume + Garage : € 300,- ( Garage leerstehend)

Summe: € 3.050,- pro Monat/ € 36.600 pro Jahr

Endspricht über ca. 6% im Stuttgarter- Süden .

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen !!!

## **Lage**

Der Biehlplatz ist ein Katzensprung entfernt. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sind fußläufig erreichbar.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

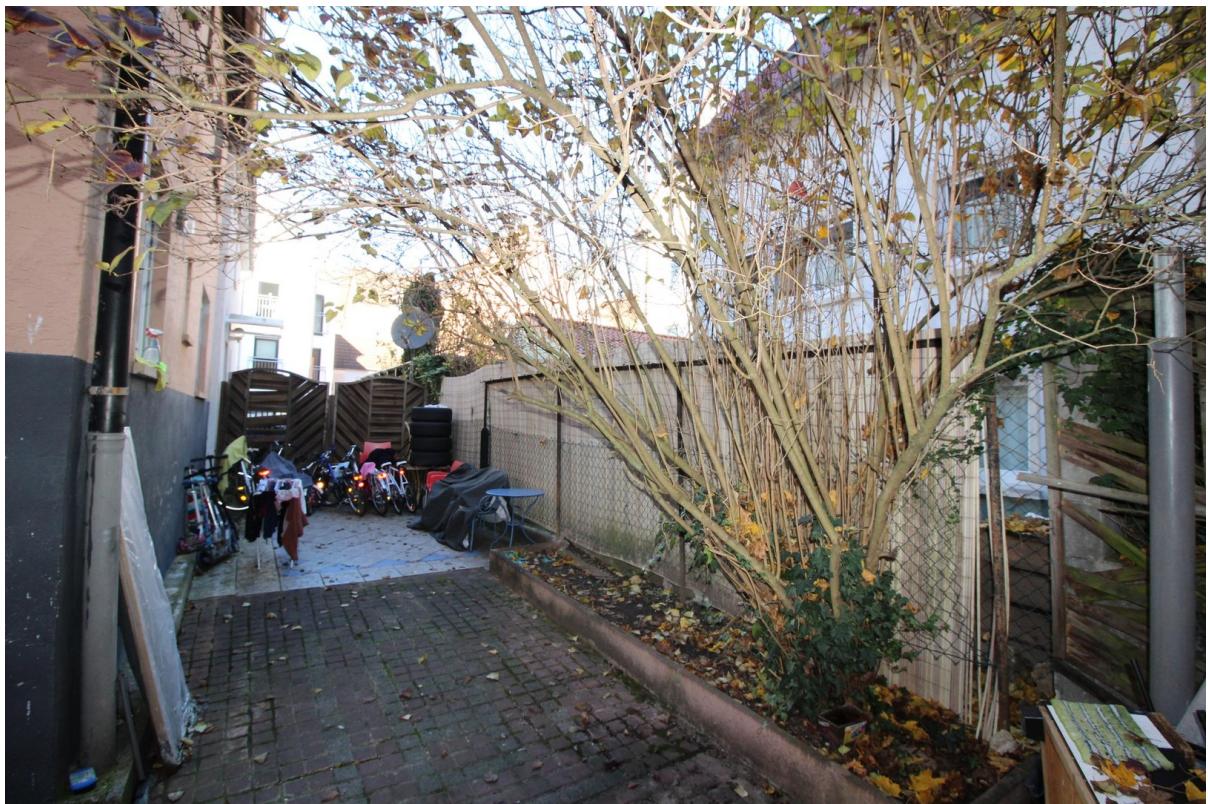
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	314,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



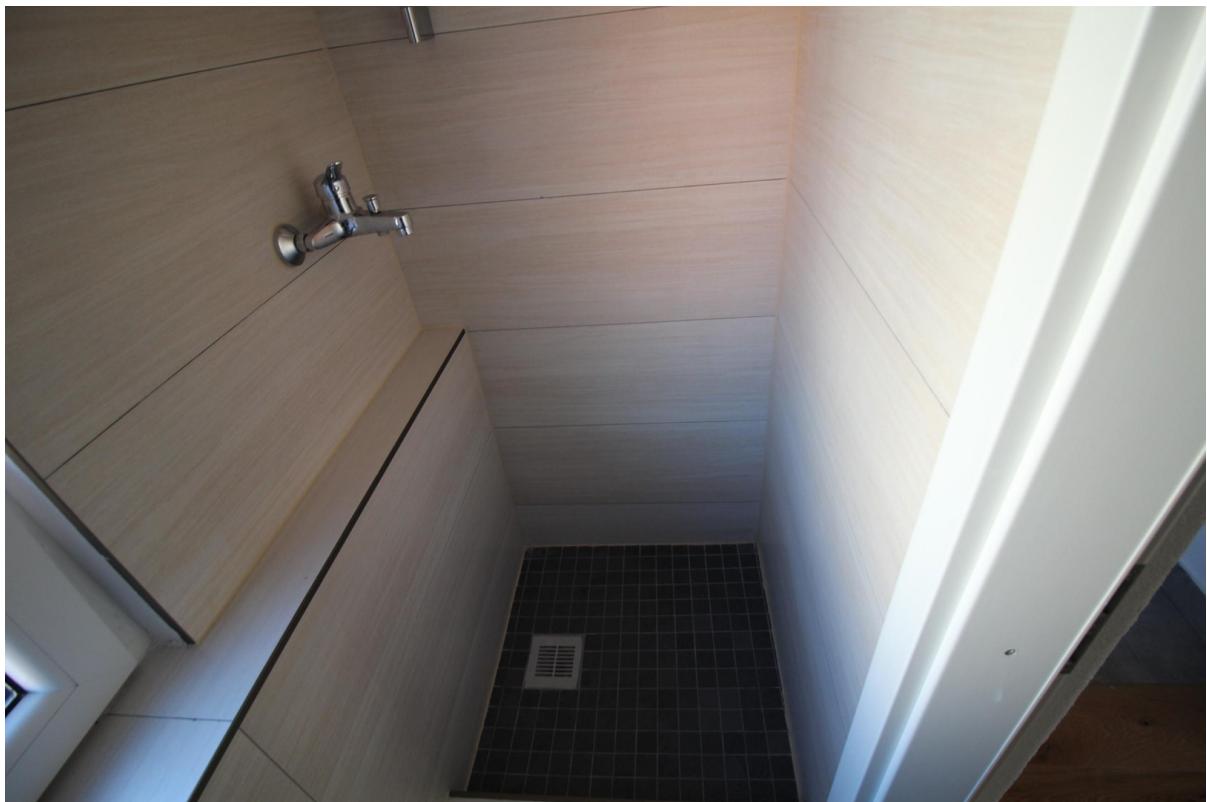
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



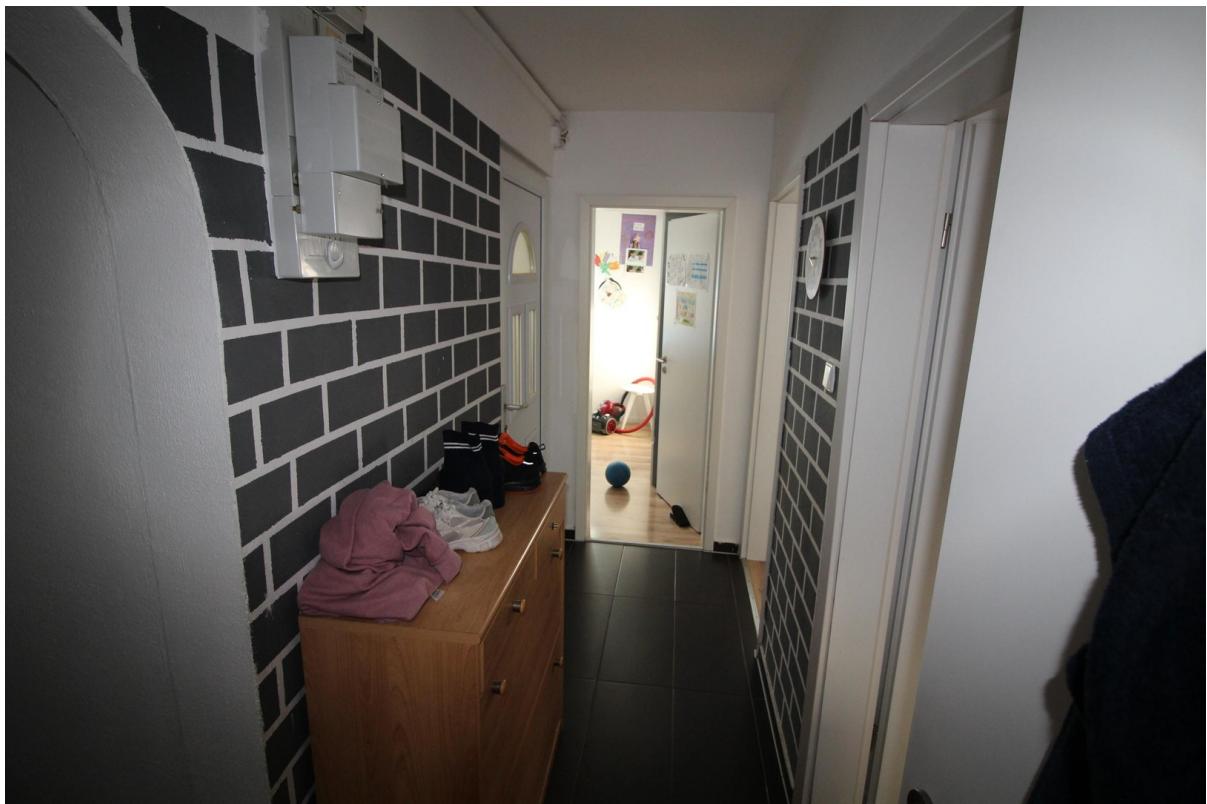
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## IHR ALLGEMEINES FINANZIERUNGSBEISPIEL

70199 Stuttgart  
Doppelhaushälfte  
3-Familienhaus mit  
Einzelgarage

 Deutsche Privatkunden Immobilien

**BAUFIPUR**  
BAUFINANZIERUNG

<b>Kaufpreis</b>	<b>550.000,00 €</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>0,00 €</b>
Grunderwerbsteuer	30.000,00 €
Notar/Grundbuch	12.000,00 €
Maklercourtage	0,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>582.000,00 €</b>
Eigenmittel	142.000,00 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>440.000,00 €</b>



### Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	220.000,00 €	3,52 %	3,55 %	1,50 %	10 Jahre	920,33 €
Annuitätendarlehen	220.000,00 €	3,72 %	3,75 %	1,50 %	15 Jahre	957,00 €
<b>Ergebnis</b>	<b>440.000,00 €</b>					<b>1.877,33 €</b>

Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellter/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittszolzzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 03.12.2025.

Hier können Sie die Musterberechnung individuell auf Ihre Situation anpassen:



Für eine persönliche Beratung  
buchen Sie gerne hier einen Termin



**Tim Oliver Hybl**  
Diplomierte Betriebswirtin Geschäftsinhaber  
BAUFIPUR Baufinanzierung

BAUFIPUR  
Hartfeldstraße 87  
75417 Mühlacker

07041 - 4963245  
+49 151 / 55106275  
tim@baufipur.de

**BAUFIPUR**  
BAUFINANZIERUNG

# Exposé - Grundrisse

Nur gültig in Verbindung mit dem Aufteilungsplan  
vom 30. November 1987  
GZ: 63 Rev. 5

## Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§-32-Abs.-2-Nr.-2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 1  
bis 3 bezeichneten Wohnungen  
mit Nr. 4 Garage  
bis - bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden/zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in (Ort, Straße, Nr.)

Stuttgart-Süd, Benckendorffstr. 14

(katastellige Bezeichnung)

Grundbuch von Stuttgart

Heft 4 719 a

Abteilung I

lfd. Nr. 2

sind/gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§-32-Abs.-1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Baurechtsamt

Datum, Unterschrift  
Stuttgart, den 30. November 1987

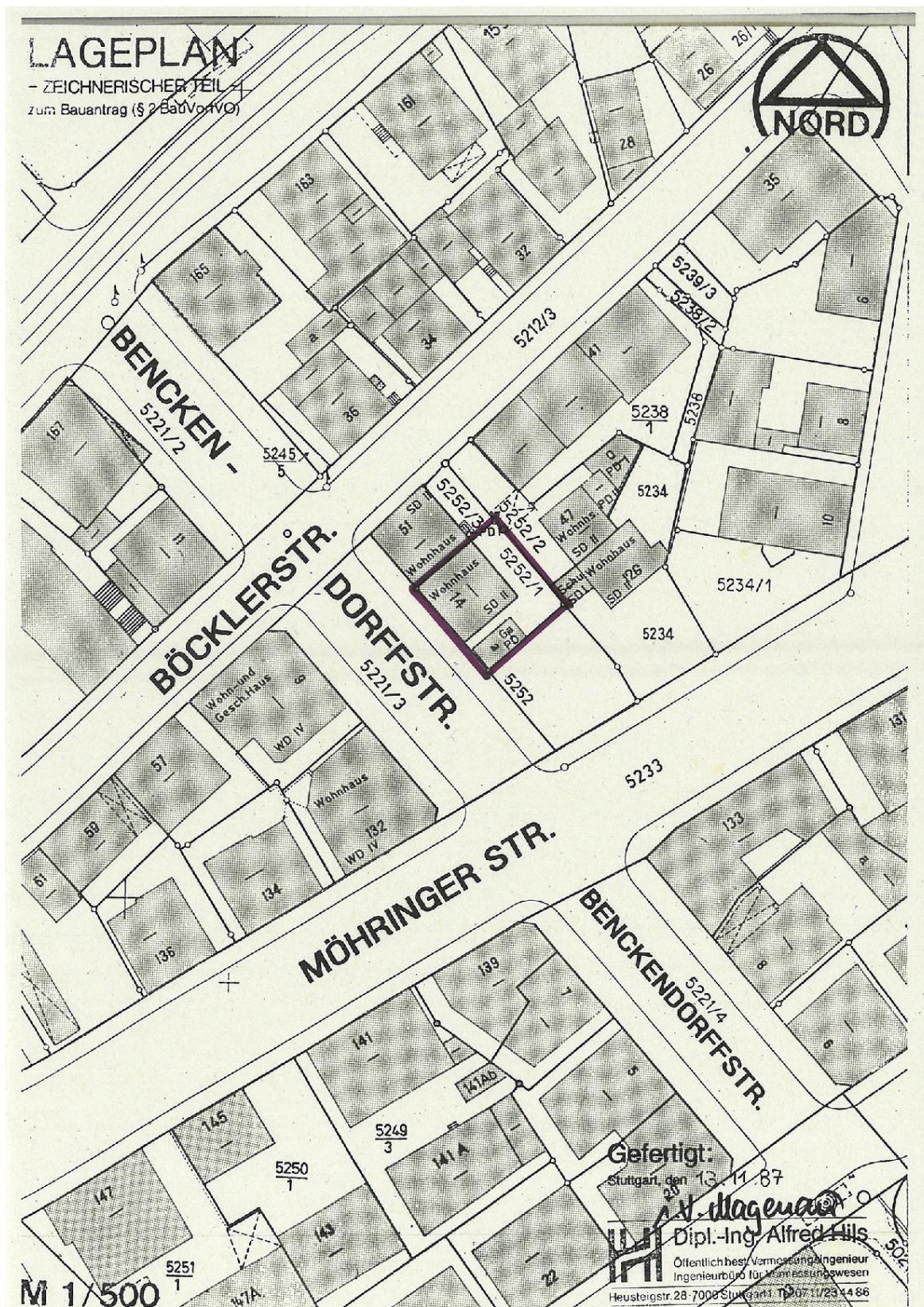
(Stempel)

BMW



63-146-584V

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

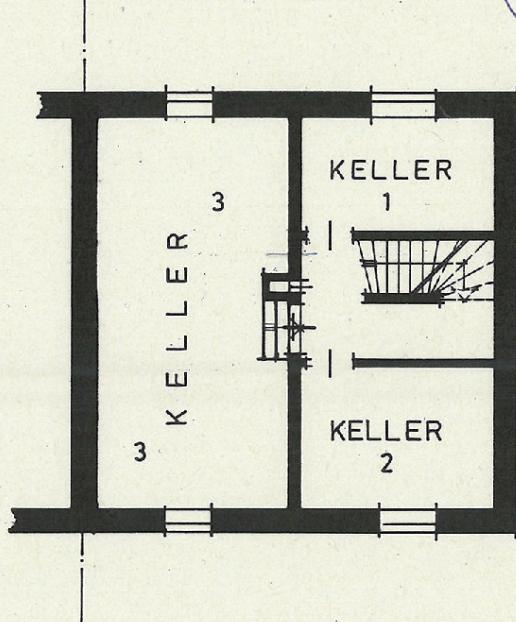
## UNTERGESCHOS S Aufteilungsplan

M. 1 : 100

vom 30.11.87 G.Z. 68 Rev. 5  
Nur gültig in Verbindung mit der  
Bescheinigung vom 30.11.87  
Landeshauptstadt Stuttgart



Bauauftrag  
Bauauftrag



## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10.11.87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

# Exposé - Grundrisse

## ERDGESCHOSS

M. 1 : 100

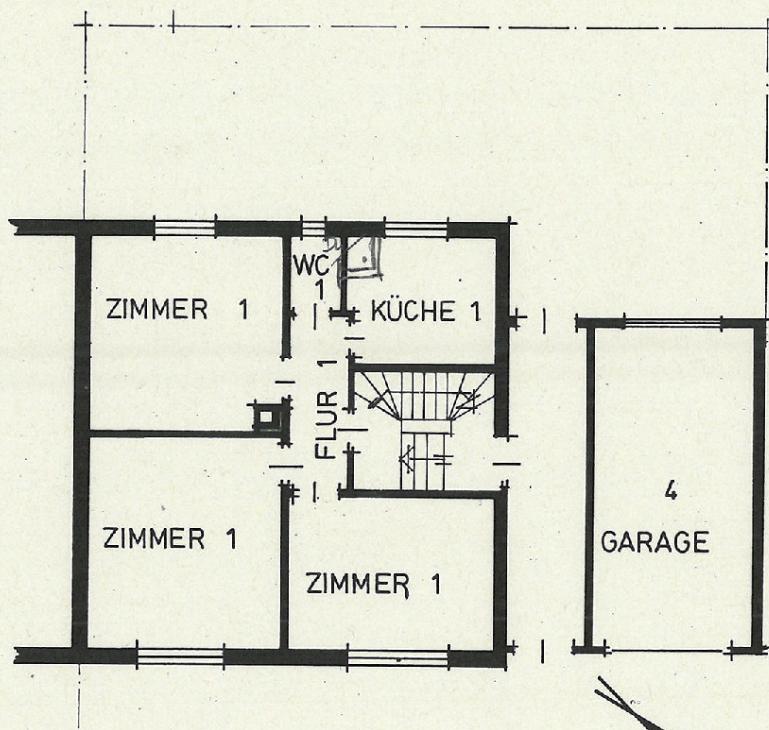
### Aufteilungsplan

vom 30.11.87 G.Z.:63 Rev. 5  
Nur gültig in Verbindung mit der  
Bescheinigung vom 30.11.87  
Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt  
Im Auftrag

*BSW*



### WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10.11.87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

*Oben*

*L.P.M.*

# Exposé - Grundrisse

## OBERGESCHOSS

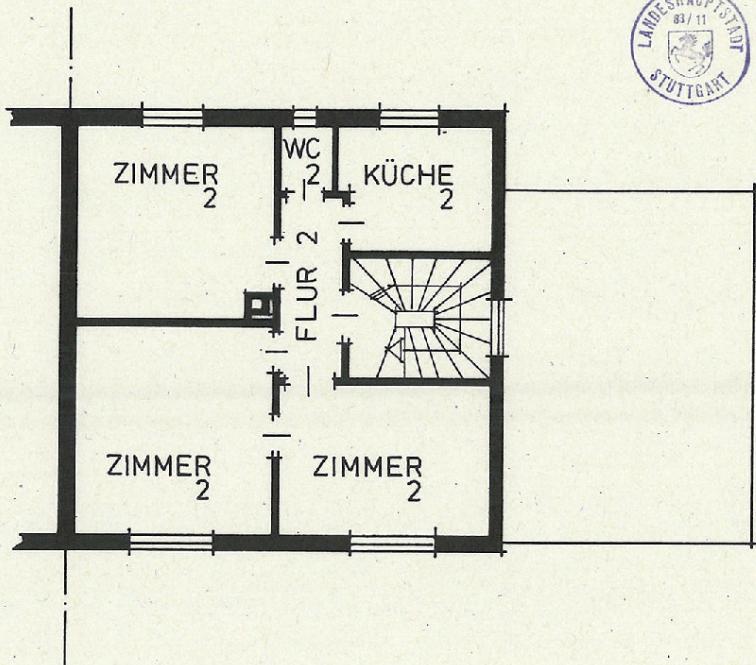
M. 1 : 100

### Aufteilungsplan

vom 30.11.87 G.Z.:68 Rev. 5  
Nur gültig in Verbindung mit der  
Bescheinigung vom 30.11.87  
Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt  
Im Auftrag



## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10.11.87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

O.G. Beyer

J. B. M.

# Exposé - Grundrisse

## D A C H G E S C H O S S Aufteilungsplan

M. 1 : 100

vom 30.11.87 G.Z. 163 Rev. 5

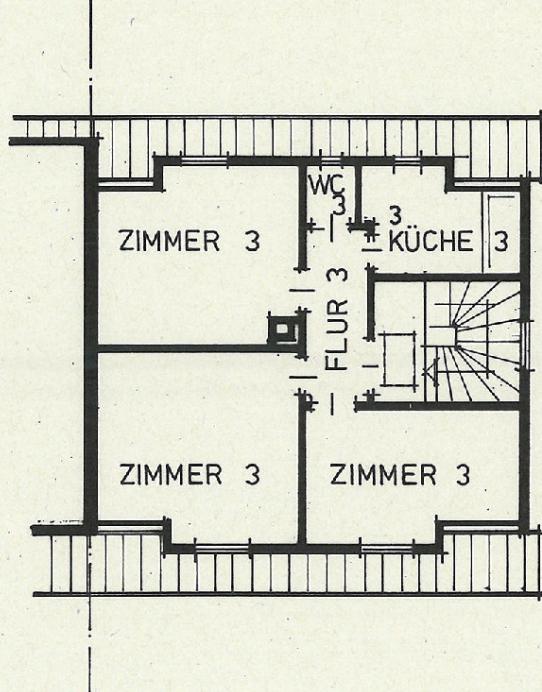
Nur gültig in Verbindung mit der

Bescheinigung vom 30.11.87

Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt  
Im Auftrag



## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART-1

STUTTGART, DEN 10.11.87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

O. Böck

J. Dörr

# Exposé - Grundrisse

BÜHNE

M. 1 : 100

## Aufteilungsplan

vom 30.11.87 G.Z.: 63 Rev. 5

Nur gültig in Verbindung mit der

Bescheinigung vom 30.11.87

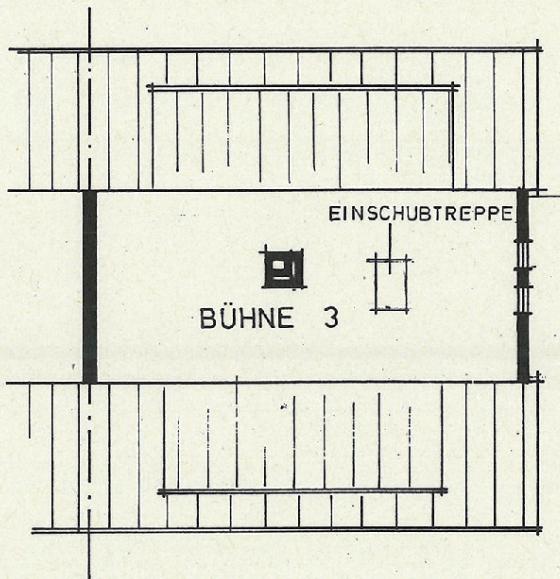
Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt

Im Auftrag

8M



## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10. 11. 87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

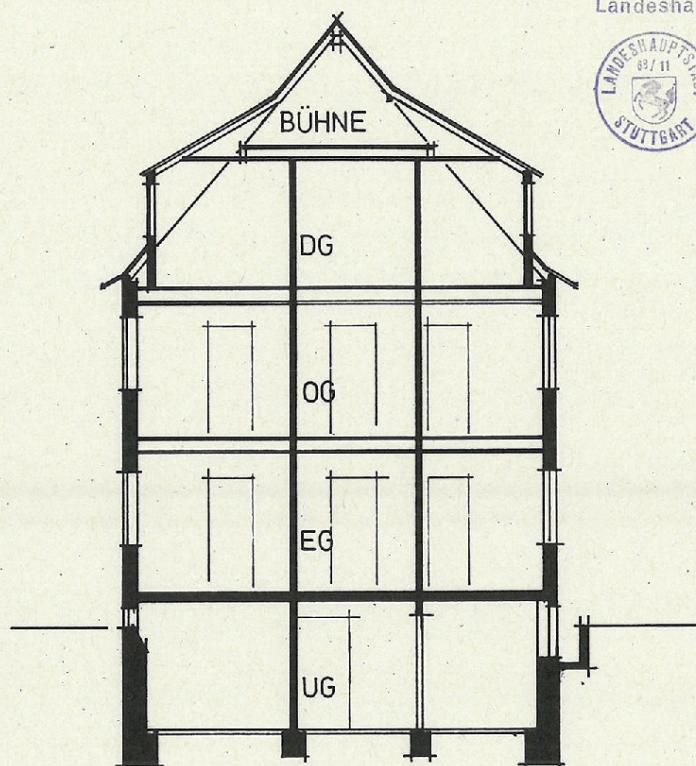
Alfrey

J. B. J.

# Exposé - Grundrisse

## S C H N I T T

M. 1:100



## Aufteilungsplan

vom 30.11.87 G.Z.: 63 Rev. 5

Nur gültig in Verbindung mit der

Bescheinigung vom 30.11.87

Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt  
Im Auftrag

BMW

## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10.11.87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

O. Kapp

J. P. M.

# Exposé - Grundrisse

## WESTANSICHT Aufteilungsplan

M. 1 : 100

vom 30.11.87 G.Z.: 63 Rev. 5  
Nur gültig in Verbindung mit der  
Bescheinigung vom 30.11.87  
Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt  
Im Auftrag



## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10.11.87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

O. K. Baup

J. B. M.

# Exposé - Grundrisse

## SÜDANSICHT Aufteilungsplan

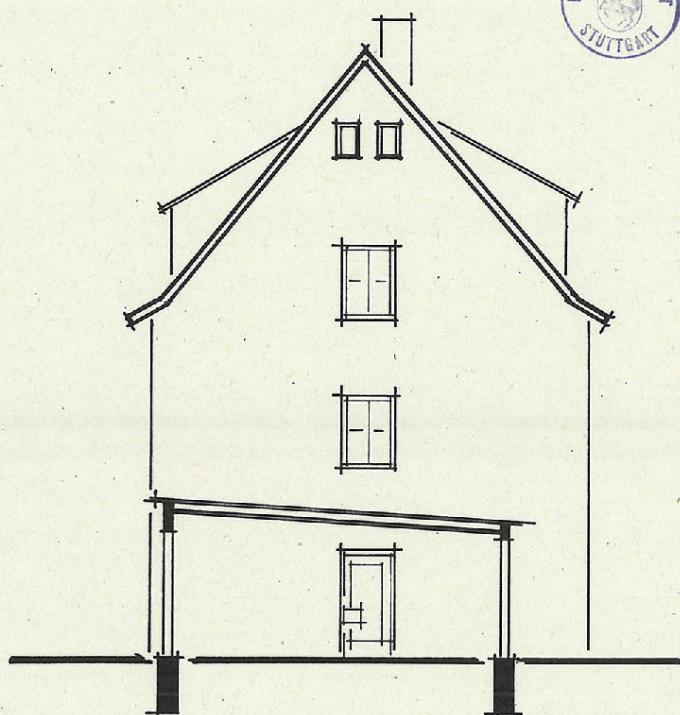
M. 1 : 100

vom 30.11.87 G.Z. 63 Rev. 5  
Nur gültig in Verbindung mit der  
Bescheinigung vom 30.11.87  
Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt  
Im Auftrag

18/11/87



## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10.11.87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

Odeep

J. B.

# Exposé - Grundrisse

## OSTANSICHT

M. 1 : 100

## Aufteilungsplan

vom 30.11.87 G. Z. 63 Rev. 5

Nur gültig in Verbindung mit der

Bescheinigung vom 30.11.87

Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt  
Im Auftrag



## WOHNGEBAUDE

BENCKENDORFFSTR. 14, 7000 STUTTGART - 1

STUTTGART, DEN 10. 11. 87

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

Oskar

J. Br