

Stuttgart – West

# Erbbaugrundstück ! Citywohnung mit großem Balkon und TG-Stellplatz

Objektnummer: 24081020



KAUFPREIS: 148.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Auf einen Blick

Objektnummer	24081020
Wohnfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	148.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

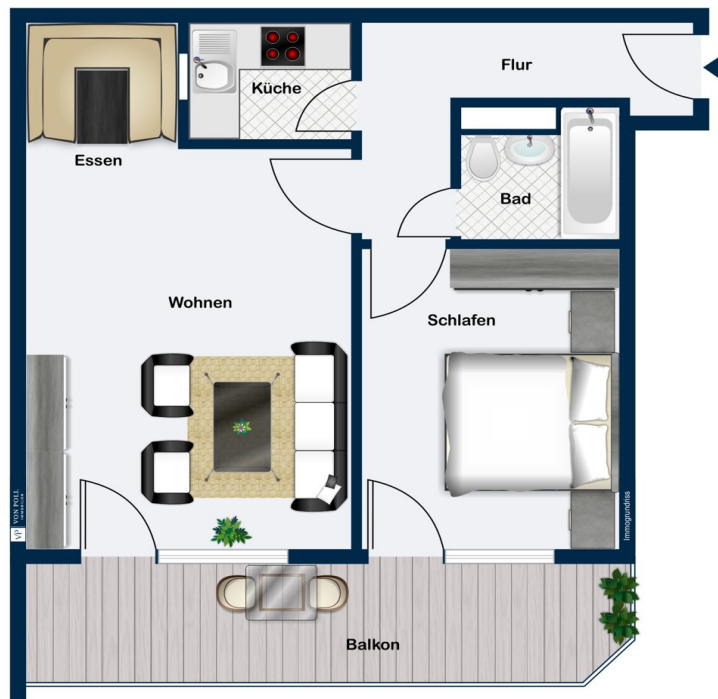
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Ein erster Eindruck

Im Vorfeld informieren wir Sie darüber, dass das Wohngebäude auf einem Erbpachtgrundstück erstellt wurde. Der Erbpachtvertrag wurde für die Dauer von 99 Jahren geschlossen und endet am 06.08.2081. Der halbjährliche Erbbauzins beträgt EUR 1.436,47. In zentraler Innenstadtlage kommt diese geräumige 2-Zimmerwohnung zum Verkauf. Damit verbunden ist die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, öffentlicher Nahverkehr sowie ein breites Gastronomieangebot. Aufgrund der Lagevorteile ist die Wohnung sehr gut vermietbar. Darüber hinaus bietet die Immobilie eine ganze Reihe attraktiver Merkmale. Allen voran ist der barrierefreie Zugang zu erwähnen, wodurch die Wohnung auch für ältere Herrschaften geeignet ist. Bequem können Sie Ihr Fahrzeug in der Tiefgarage abstellen und gelangen nach wenigen Metern zum Personenaufzug. Dieser hält quasi vor Ihrer Wohnungstüre, was besonders komfortabel ist, wenn Sie mit Einkäufen nach Hause kommen. Ein PKW-Abstellplatz ist in dieser Lage Gold wert und erspart Ihnen mühsames Parkplatzsuchen nach einem langen Arbeitstag. Die Raumaufteilung ist klassisch gehalten, d.h. vom Flur aus gelangen Sie in jeden Raum. Beide Zimmer verfügen über ansprechende Platzverhältnisse und können flexibel eingerichtet werden. Große Fensterelemente sorgen über den Tag hinweg für einen sehr angenehmen Lichteinfall. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf den ca. 10m<sup>2</sup> großen Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. An sehr warmen Tagen können Sie mithilfe der Markise den Sonneneinfall dosieren. Aufgrund des Alters wurden die Einbauelemente der Küche herausgenommen. Dadurch steht einer individuellen Küchenplanung nichts im Wege, wobei auch eine offene Gestaltung überlegenswert ist. Das Badezimmer befindet sich im originalen, dem Baujahr entsprechenden Zustand und ist mit einem Warmwasserboiler, einer Badewanne und WC ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein ca. 12m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Untergeschoss. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche zur Verfügung.

**Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West**

## Ausstattung und Details

Information zum Erbpachtgrundstück:

Als Erbpachtgrundstück/ Erbbaugrundstück wird Bauland bezeichnet, das von einem Verpächter für einen festgelegten Zeitraum vermietet wird. Der Erbpachtvertrag wurde für eine Dauer von 99 Jahren geschlossen und endet am 06.08.2081. Für diesen Zeitraum fällt ein sogenannter Erbpachtzins an, der in diesem Fall an den Lebenshaltungsindex gebunden ist. Aktuell beträgt die jährliche Rate bzw. die an den Verpächter abzuführende Miete/ Erbbauzins EUR 2.927,00. (Halbjährlich zu zahlender Erbbauzins: EUR 1.463,47). Vereinfacht bedeutet das: Sie erwerben keine Anteile am Grundstück, sondern nur am Gebäude. Das Grundstück ist von der Wohneigentumsgemeinschaft quasi angemietet. Wenn Sie diese Immobilie nicht selbst nutzen, sondern vermieten, können die Erbbauzinsen steuerlich als Werbungskosten abgesetzt werden. Informieren Sie sich hierzu auch gerne bei Ihrem Steuerberater.

Als Eigennutzer können Sie die Ausgaben für das Erbbaurecht nicht absetzen.

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Alles zum Standort

Das Wohngebäude befindet sich in zentraler Innenstadtlage, in unmittelbarer Nähe zum Feuersee. Damit verbunden sind alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens. Angefangen bei der hervorragenden Infrastruktur über kurze (Fuß-)Wege zu Anlaufstellen des täglichen Bedarfs bis hin zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, bleiben keine Wünsche offen. Die Silberburgstraße zählt bereits zum Stadtteil Stuttgart-West und grenzt unmittelbar an den Stadtteil Mitte. Fußläufig erreichen Sie den Rotebühlplatz sowie die Königstraße. Die Haltestation "Feuersee" bietet Anschluss an die S-Bahn (Linien S1, S2, S3). Die nächste Bushaltestelle befindet sich quasi vor der Haustüre oder auch um die Ecke. In nächster Umgebung befinden sich zahlreiche (Schnell-) Restaurants, Cafés und Bars. Der Stuttgarter-Westen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts und ist geprägt von einem jungen, kreativen Publikum und zahlreichen, gut erhaltenen Altbauten.

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)