



unverbindliche Visualisierung



## Großzügige Praxis-/Bürofläche Nähe S-Bahn Echterdingen/Flughafen

### Objektbeschreibung

Das Plieninger

Hier wird eine Gewerbeinheit G1 mit großzügiger Fensterfront im Erdgeschoss eines neugebauten Wohn- und Geschäftsgebäudes in Echterdingen angeboten.

Vorgesehen sind 3 Praxis-/Büroräume (23,45 m<sup>2</sup>, 93,10 m<sup>2</sup> und 15,59 m<sup>2</sup>), Eingang/Empfang (19,40 m<sup>2</sup>), Abstellraum (1,47 m<sup>2</sup>), Besprechungsraum (19,15 m<sup>2</sup>), WC-H und WC-D/BH sowie eine Teeküche (18,59 m<sup>2</sup>).

Die Aufteilung des großen Büros kann frei gestaltet werden.

Mieteinnahmen werden in Höhe von 18 €/m<sup>2</sup> kalkuliert. Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Ihr Team der REAL ESTATE STUTTGART

REAL ESTATE STUTTGART

<u>Kennung</u>	DP-ZBI G 1
<u>Objektart</u>	Wohn- und Geschäftsgebäude
<u>Baujahr</u>	2019
<u>Ortsangaben</u>	Echterdingen
<u>Lage</u>	Plieninger Straße 1
<u>Kaufpreis</u>	982.200,00 €
<u>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></u>	4.320,00 €
<u>Betriebskosten</u>	ca. 670,00 €
<u>Etage</u>	0
<u>Gesamtfläche</u>	227,36 m <sup>2</sup>
<u>Grundstücksfläche</u>	1.817 m <sup>2</sup>
<u>Bürofläche</u>	ca. 132 m <sup>2</sup>
<u>Etagenzahl</u>	6
<u>Anzahl Zimmer</u>	mindestens 3
<u>Zustand</u>	Erstbezug
<u>Heizungsart</u>	Zentralheizung
<u>Befuerung/Energieträger</u>	Gas
<u>Bauphase</u>	Im Bau
<u>Provision</u>	Keine zusätzliche Käuferprovision



Chartered Surveyors GmbH  
Dr. Rainer Reddehase FRICS  
-Geschäftsführer-  
Königstr. 80  
70173 Stuttgart  
Tel. 0711 222 946-35 oder 07157 88 08 -18 (Fax -19)  
[www.real-estate-stuttgart.de](http://www.real-estate-stuttgart.de)  
[office@real-estate-stuttgart.de](mailto:office@real-estate-stuttgart.de)

Die Angaben haben wir den vorhanden Unterlagen sowie aus dem Gespräch mit dem Eigentümer entnommen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben kann leider keine Haftung bzw. Gewährleistung übernommen werden. Alle Angaben ohne Gewähr. Zwischenzeitliche Voll- oder Teilvermietung müssen wir uns vorbehalten.



## Ausstattung

- Vorinstalliertes Lüftungsgerät mit Wärmetauscher als Deckengerät, angeschlossen an einen gemeinsamen Fortluftkanal über Dach und eine Öffnung zur Zuluftnachströmung in der Fassade.
- Das Kanalnetz muss vom Erwerber geplant und installiert werden.
- Eine Klimatisierung sowie der Einbau von Kleinkühlgeräten ist nicht vorgesehen.
- Ausführung aller tragenden Wände, Verputzung der Außenwände, Herstellung der Sanitärräume komplett.
- Medienversorgung bis in die Einheit
- Installation eines Profil-Kompaktheizkörpers bzw. profilierter Vertikal-Heizkörper zur Temperierung.
- Alle weiteren Ausbauten sind Käufer- bzw. Mieterleistung und nicht enthalten.
- Einbau einer Stromzuleitung sowie Telefon- und TV-Leitung, der weiter Ausbau obliegt dem Erwerber
- Gasbrennwerttherme, Solarkollektoren und Pufferspeicher
- Weiße Kunststofffenster
- Elektrische Jalousien
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins jeweilige Stockwerk
- Tiefgarage mit Doppelparkern
- Überdachte Fahrradstellplätze
- Kinderspielplatz

## Lagebeschreibung

Leinfelden-Echterdingen, südlich von Stuttgart, umgeben von Streuobstfeldern und Filderkraut, hat sich in den letzten Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen auf den Fildern entwickelt. Leinfelden-Echterdingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Flughafen, zur Messe Stuttgart, zur Autobahn und nach Stuttgart. Die S-Bahn-Station liegt nur 2 Minuten fußläufig entfernt, die Autobahn A8 erreichen Sie in 2 Minuten Fahrtzeit und der Flughafen Stuttgart befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Alle Läden des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe angesiedelt.



## Sonstiges

Anschrift: Plieninger Straße 1, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Objektart: 6-geschossige Wohn- und Gewerbeimmobilie

Grundstücksfläche: ca. 1.817 m<sup>2</sup> (Flurstück 3409/19)

Gesamtnutzfläche: ca. 2.533 m<sup>2</sup> Wohnfläche der angebotenen Wohneinheiten, ca. 506 m<sup>2</sup> angebotene Gewerbeeinheiten  
75 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 82 TG-Stellplätze und 10 Außenstellplätze stehen zum Verkauf

Nebenkosten des Erwerbs: Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar- und Gerichtskosten ca. 1,5 % bis 2,0 % (jeweils des Kaufpreises)  
zzgl. Finanzierungskosten wie Grundschuldbestellung und -eintragung etc.

Steuerliche Grundlagen für Einnahmen, Ausgaben und Abschreibung sowie eventuelle Veräußerung: Bei Fremdvermietung durch Privatperson: Versteuerung als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Lineare Abschreibung aus §7 Abs. 4 EstG mit 2,0 % p.a. bezogen auf den Gebäudeanteil. Grundstücksanteil ohne Abschreibung. Besteuerung einer eventuellen Veräußerung nach § 23 Abs. 1 EstG.

Einnahmen: Die Mieteinnahmen und die daraus resultierenden Mietrenditen der Gewerbeeinheiten hängen ab von dennoch zu schließenden Mietverträgen.

Änderungen vorbehalten!



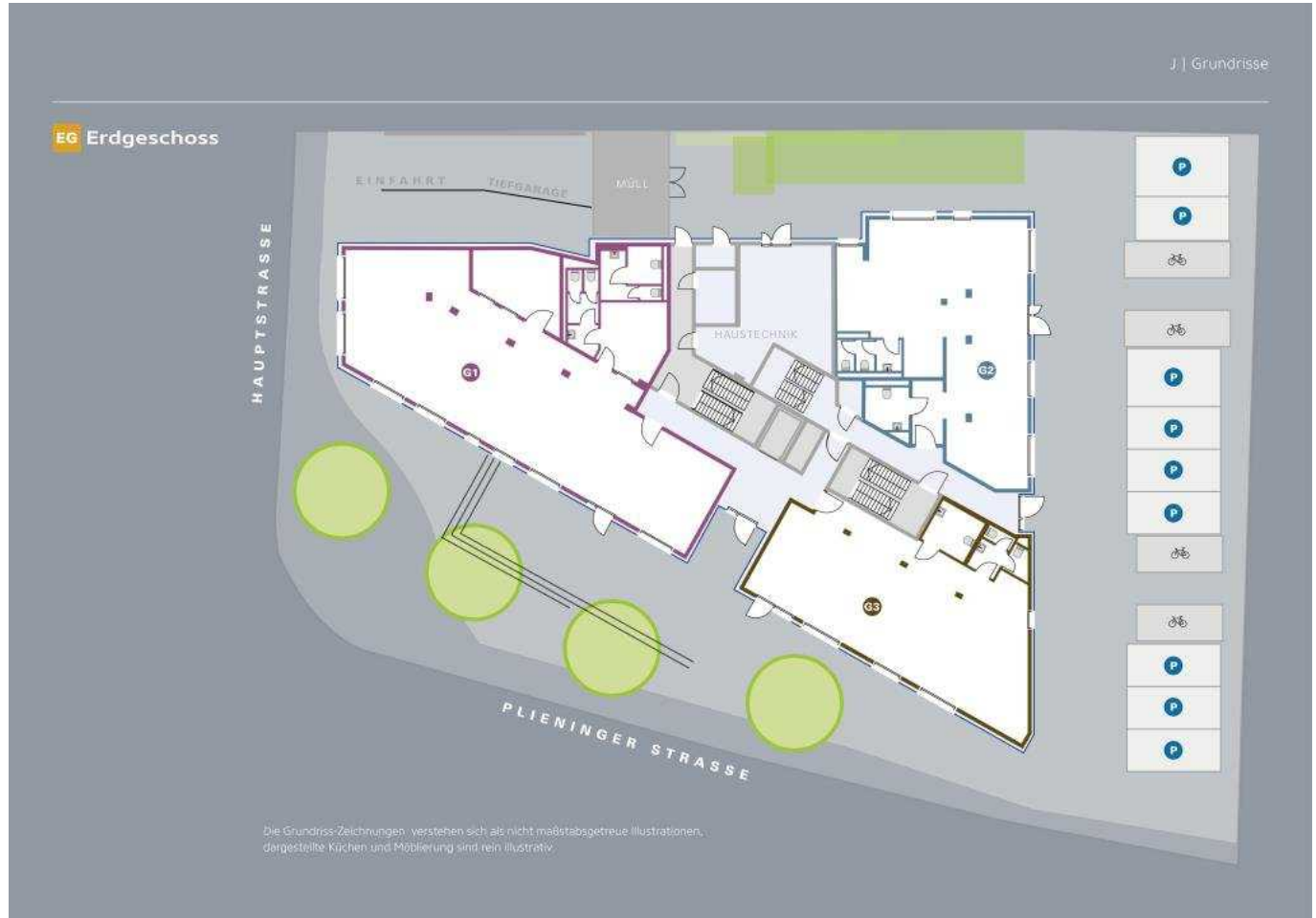
REAL ESTATE  
STUTT GART



REAL ESTATE STUTT GART  
Chartered Surveyors GmbH  
**Rainer Reddehase**

Tel.: +49(172) 6265050  
Fax: +49(7157) 88 08 19  
E-Mail: reddehase@real-estate-stuttgart.de

## Grundriss





REAL ESTATE  
STUTT GART



REAL ESTATE STUTT GART  
Chartered Surveyors GmbH  
Rainer Reddehase

Tel.: +49(172) 6265050  
Fax: +49(7157) 88 08 19  
E-Mail: reddehase@real-estate-stuttgart.de

## Die Umgebung

Lageplan \_Das Plieninger – Karte Lageplan Das Plieninger bearbeitet

