



DAS PLIENINGER - MICRO APARTMENT mit Loggia und Messe- und Flughafenanschluss

Objektbeschreibung

MICRO APARTMENTS in der Metropolregion Stuttgart

Hier entstehen in unmittelbarer Nähe des Parkhotels Stuttgart 75 hochmoderne 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in zentraler Lage von Echterdingen.

Die zum Verkauf kommende 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia WE 4 befindet sich im 1. Obergeschoss des 6-geschossigen Gebäudes 'Das Plieninger'. Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung teilmöbliert zu erwerben und über einen Mietpool zu vermieten.

Optional kann ein Duplexparker für 19.500 € erworben werden.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen hohen baulichen Ausführungsstandard aus.

Ihr Team der REAL ESTATE STUTT GART

<u>Kennung</u>	DP-ZBI 4
<u>Objektart</u>	Etagenwohnung
<u>Baujahr</u>	2019
<u>Ortsangaben</u>	Echterdingen
<u>Kaufpreis</u>	145.400,00 €
<u>Hausgeld</u>	49,90 €
	Instandhaltungsrücklage 4,88 €/p.m., nicht umlagefähige BWK 8,26 €/p.m., Verwaltergebühr WEG 14,79 €/p.m., Verwaltergebühren SEV 21,97 €/p.m. Beschlussfassung obliegt der ETV.
<u>Wohngeldzusatz textuell</u>	
<u>Mieteinnahmen pro Monat</u>	448,32 €
<u>Stellplatzkaufpreis</u>	19.500,00 €
<u>Etage</u>	2
<u>Gesamtfläche</u>	1.817 m ²
<u>Wohnfläche</u>	20,84 m ²
<u>Etagezahl</u>	6
<u>Küche vorhanden</u>	Ja
<u>Stellplatztyp</u>	Duplex
<u>Anzahl Zimmer</u>	1



REAL ESTATE STUTTGART
Chartered Surveyors GmbH
Rainer Reddehase
-Geschäftsführer-
Königstr. 80
70173 Stuttgart
Tel. 0711 222 946-35 oder 07157 88 08 -18 (Fax -19)
www.real-estate-stuttgart.de
office@real-estate-stuttgart.de

<u>Möbliert</u>	Teil
<u>Zustand</u>	Erstbezug
<u>Keller</u>	Ja
<u>Energieausweis liegt vor</u>	Noch nicht vorhanden
<u>Heizungsart</u>	Zentralheizung
<u>Befuerung/Energieträger</u>	Gas
<u>Bauphase</u>	Im Bau
<u>Provision</u>	Keine zusätzliche Käuferprovision

Die Angaben haben wir den vorhandenen 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

- Vinyl-Designboden im Wohn- und Schlafzimmer (Eiche rustikal)
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Weiße Wandfliesen und graue Bodenplatten im Badezimmer
- Rollläden vorhanden
- Ausstattung Badezimmer: Handwaschbecken aus Kristallporzellan von der Fa. Keramag oder gleichwertig, Duschwanne als flache Stahlwanne, zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad sowie WC
- Gasbrennwerttherme, Solarkollektoren und Pufferspeicher
- Weiße Kunststofffenster
- Möblierung: Küchenzeile und Schrank
- Überdachte Loggia
- 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.

Das malerische Siebenmühlental, der Lehrpfad im Stadtwald, der historische Pfad in Echterdingen – das sind nur ein paar Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in schöner Natur.



Sonstiges

Anschrift: Plieninger Straße 1, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Objektart: 6-geschossige Wohn- und Gewerbeimmobilie

Grundstücksfläche: ca. 1.817 m² (Flurstück 3409/19)

Gesamtnutzfläche: ca. 2.533 m² Wohnfläche der angebotenen Wohneinheiten, ca. 506 m² angebotene Gewerbeeinheiten

75 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 82 TG-Stellplätze und 10 Außenstellplätze stehen zum Verkauf

Wohnflächen: von ca. 19 m² (1-Zi.-Wohnung) bis ca. 171,5 m² (4-Zi.-Wohnung) zzgl. der jeweiligen Einheit als

Sondernutzungsrecht zugewiesener Keller und Dachterrassen

Kaufpreise: Wohnungen 133.529 Euro bis 983.631 Euro (5.735 EUR/m² bis 7.153 EUR/m²) inkl. Möblierung (Die Kaufpreise basieren auf der Teilnahme am Mietpool und somit einer verpflichtenden Vollmöblierung). Alle Angaben stellen den augenblicklichen Stand der Planung dar. Verbindlich sind nur das ausführliche Exposé und der Kaufvertrag.

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 den noch zu schließenden Mietverträgen. Die Mieteinnahmen der Wohnungen werden bei der Teilnahme am Mietpool mit einer Mietrendite von 3,7 % vor Kosten und Steuer angenommen. (Bei einem Mietpool schließen sich die daran beteiligten Eigentümer der Wohnungen zusammen, um Vermietungsrisiken, insbesondere das Leerstandsrisiko, gemeinsam zu tragen.)

Ausgaben: Wohngeldzahlungen, einschließlich Vorauszahlungen für die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten, Honorar für die WEG-Verwaltung eventuelle Verwaltungssondertätigkeiten, eventuelle Instandhaltungs- und Reparaturkosten. Bei der Teilnahme an der Mietpoolgesellschaft über den Mietpoolanteil verteilt.

Rücklagen: Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage (im Wohngeld enthalten). Bei der Teilnahme an der Mietpoolgesellschaft ebenfalls über den Mietpoolanteil verteilt.

Änderungen vorbehalten!



Grundriss

Bildbeschreibung

1-Zimmer-Apartments mit Loggia



I. 02 03 04 05
07 08 09 10



III. 45 46 47 48
50 51 52 53
II. 24 25 26 27
29 30 31 32



V. 74



1-Zimmer-Apartments mit Loggia

Wohnen/Essen/Schlafen	ca. 16,42 m ²
Bad	ca. 2,75 m ²
Loggia	ca. 1,67 m ²
Gesamtfläche	ca. 20,84 m²

Exakte Flächenangaben sind ausschließlich dem Wohnungsspiegel zu entnehmen. Wohnungen gleichen Zuschnitts können abweichende Flächen haben. Balkone und Loggien wurden zu 50 % und Dachterrassen zu 33 % eingerechnet. Die Grundriss-Zeichnungen verstehen sich als nicht maßstabgetreue Illustrationen, dargestellte Küchen sowie Möblierung sind rein illustrativ.



REAL ESTATE
STUTTGART



REAL ESTATE STUTTGART
Chartered Surveyors GmbH
Dr. Rainer Reddehase

Tel.: +49(172) 6265050
Fax: +49(7157) 880819
E-Mail: werder@real-estate-stuttgart.de

Grundriss





REAL ESTATE
STUTTGART



REAL ESTATE STUTTGART
Chartered Surveyors GmbH
Dr. Rainer Reddehase

Tel.: +49(172) 6265050
Fax: +49(7157) 880819
E-Mail: werder@real-estate-stuttgart.de

Die Umgebung Lage

