



71069 SINDELFINGEN

Top-Eigentumswohnung mit Garten
auf Rentenbasis ohne Bank erwerben

Seltene Gelegenheit für Kapitalanleger oder spätere Selbstnutzer



LEIBRENTEN-
BOERSE.de ✓

VERKAUFSMODELL

Diese Top-Eigentumswohnung in einer der besten Wohnlagen Sindelfingens wird **auf Rentenbasis** angeboten.

Für Käufer bietet sich die seltene Gelegenheit, in einen bereits bestehenden notariellen Verrentungsvertrag einzutreten und diesen zu übernehmen.

Die Kaufbedingungen im Detail:

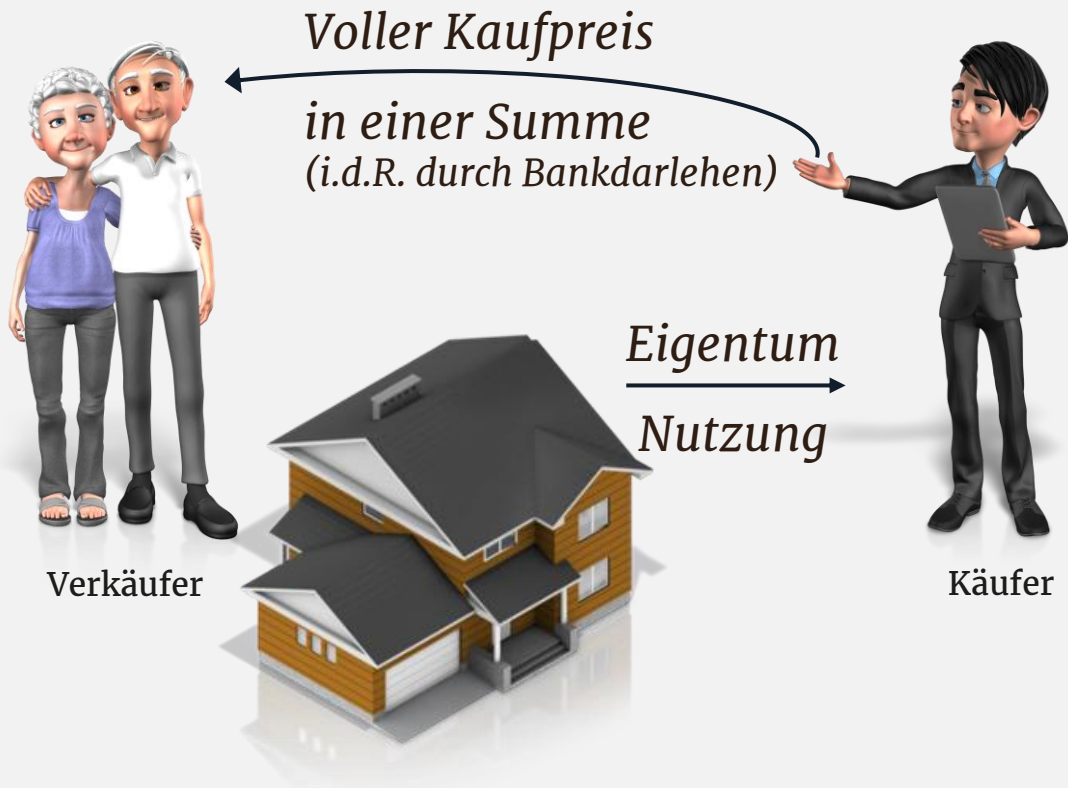
- Lebenslanges Wohnrecht für die Berechtigten (Mann 89*, Frau 83)
- Leibrente in Höhe von 2.700 € monatlich an die Berechtigten
- Einmalzahlung. Die Höhe der Einmalzahlung wird im Angebotsverfahren ermittelt (Ihr Gebot). **Das Mindestgebot beträgt 150.000 €.**

* **Zwei Hinweise:**

1. Der 89-jährige Berechtigte lebt bereits dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung.
2. **Eine sofortige Eigennutzung ist nicht möglich.** Nach Wegfall des Wohnrechtes kann die Wohnung selbst genutzt oder vermietet werden.



Herkömmlicher Immobilienverkauf



Immobilienverkauf auf Rentenbasis



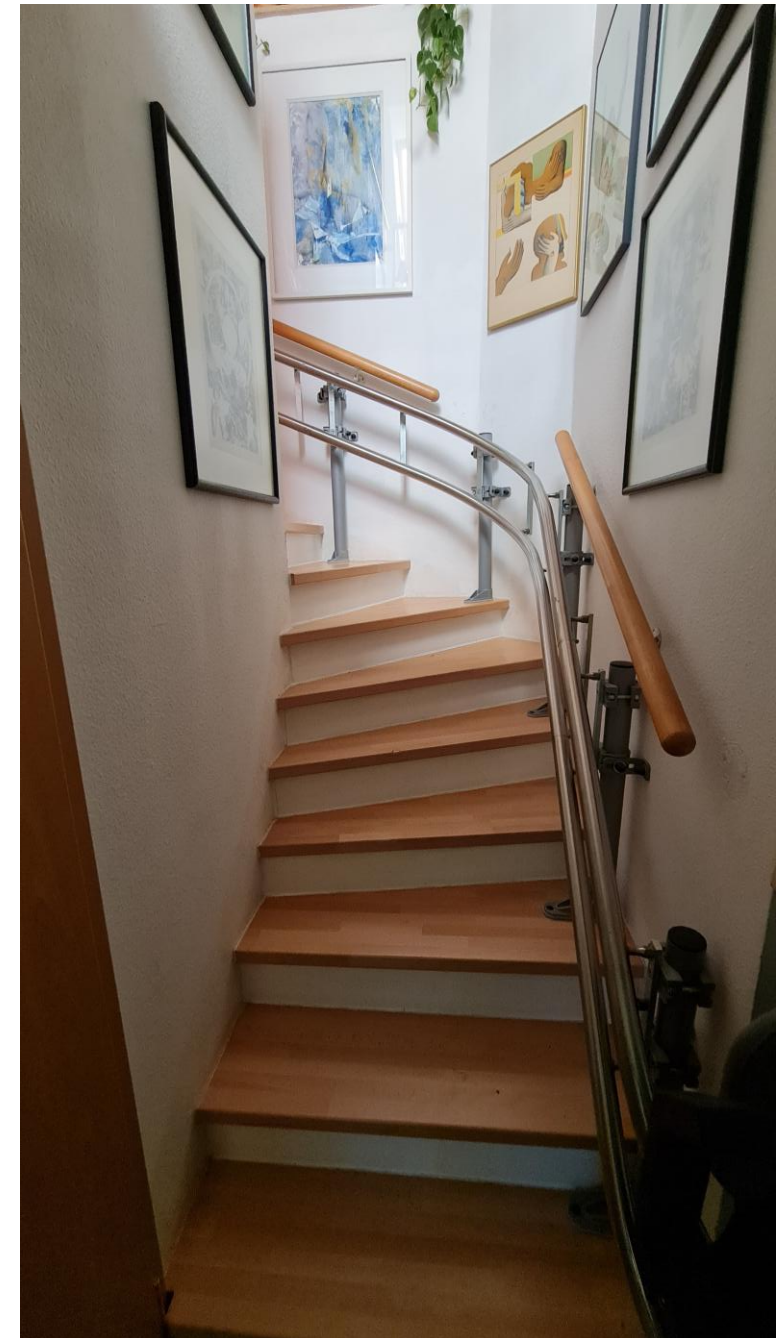
IHR VORTEIL ALS KÄUFER

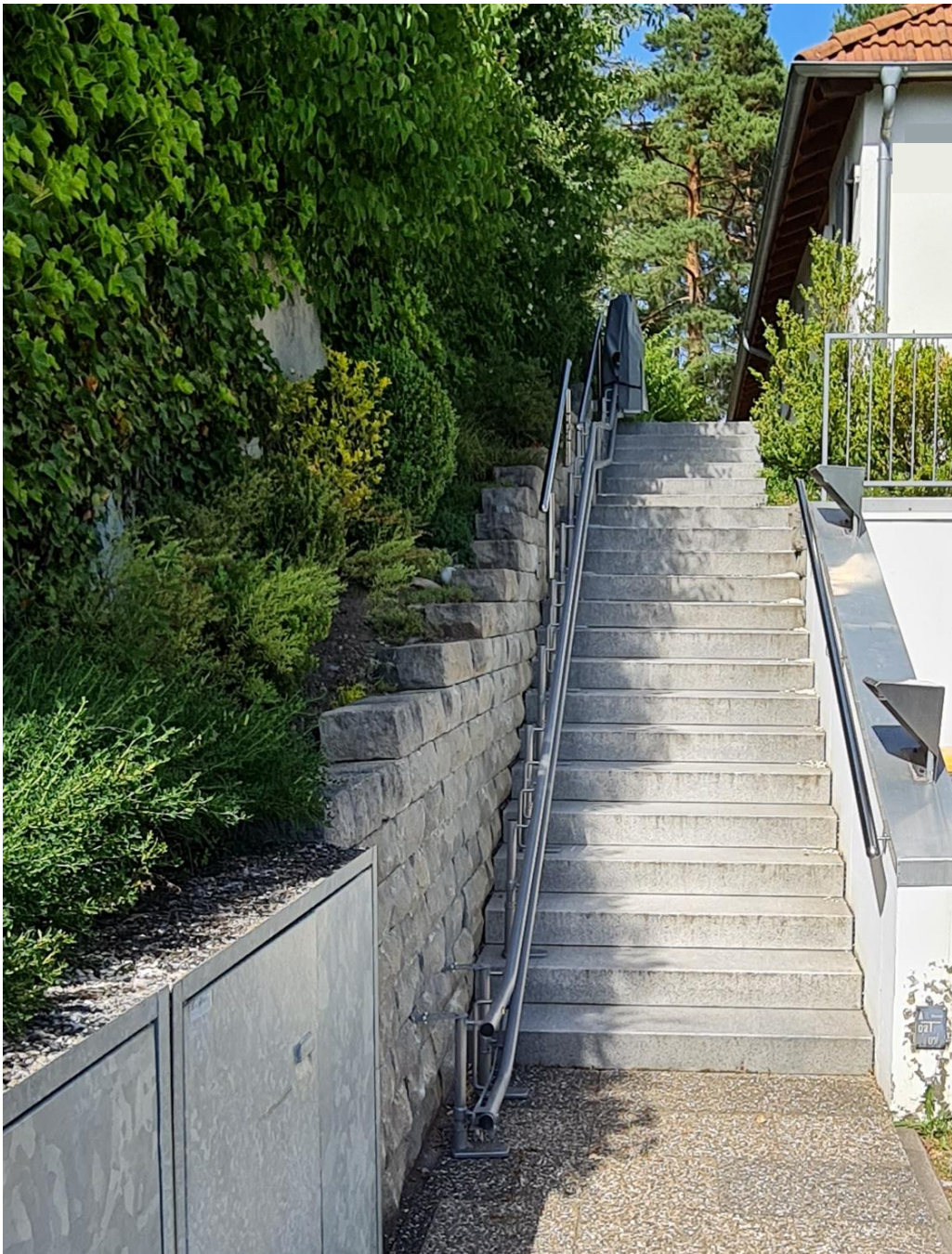
Mit diesem Kaufmodell können Sie eine hochwertige Eigentumswohnung in einer der besten Wohnlagen Sindelfingens erwerben, ohne den gesamten Kaufpreis sofort bezahlen zu müssen. Stattdessen leisten Sie eine Anzahlung und zahlen eine monatliche Leibrente.

Sie werden sofort Eigentümer und sichern sich schon heute wertbeständiges Eigentum deutlich unter dem Marktwert – mit der Möglichkeit, die Wohnung später selbst zu nutzen oder zu vermieten.

Finanzierungshinweis:

Eine Bankfinanzierung ist in der Regel nicht notwendig und zudem nur im Nachrang möglich.





IMMOBILIENDATEN



Diese besondere Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) und ist als großzügiges Haus-im-Haus-Gefühl konzipiert.

Baujahr:	1992
Wohn- /Nutzfläche:	ca. 107 m ² zuzüglich Terrasse
Besonderheiten:	Wintergarten mit Blick ins Grüne; Garten und Terrasse als alleiniges Sondernutzungsrecht; Garage
Objektzustand:	Gepflegt und laufend modernisiert
Heizung:	Gas-Heizung
Freier Marktwert:	ca. 525.000€
Mindestgebot:	150.000 €

IMMOBILIEN BESCHREIBUNG

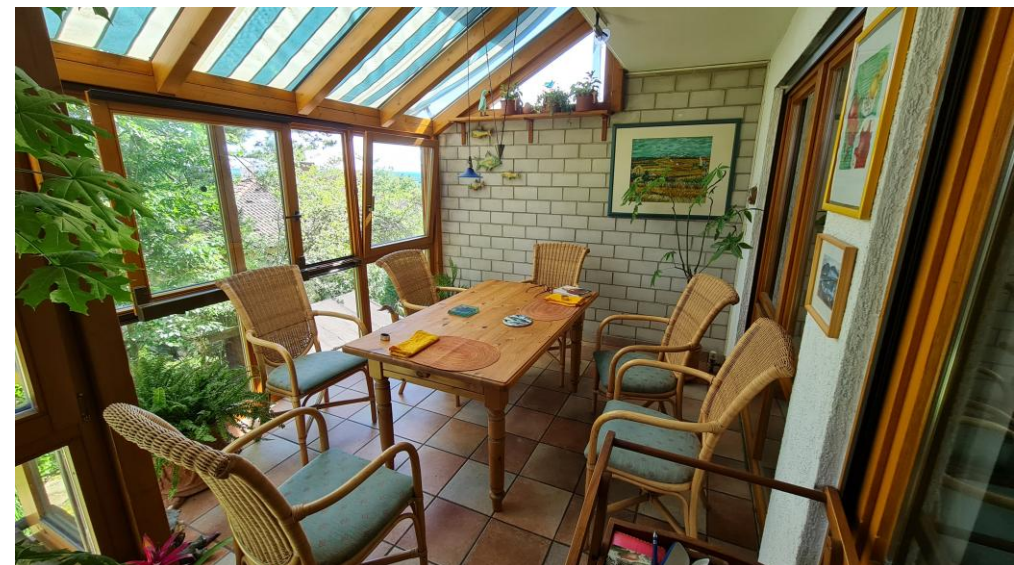
Diese gepflegte Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit Wintergarten, Terrasse und Garten zur alleinigen Nutzung ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Wohnlagen Sindelfingens und eignet sich deshalb sowohl als Kapitalanlage wie auch zur späteren Selbstnutzung.

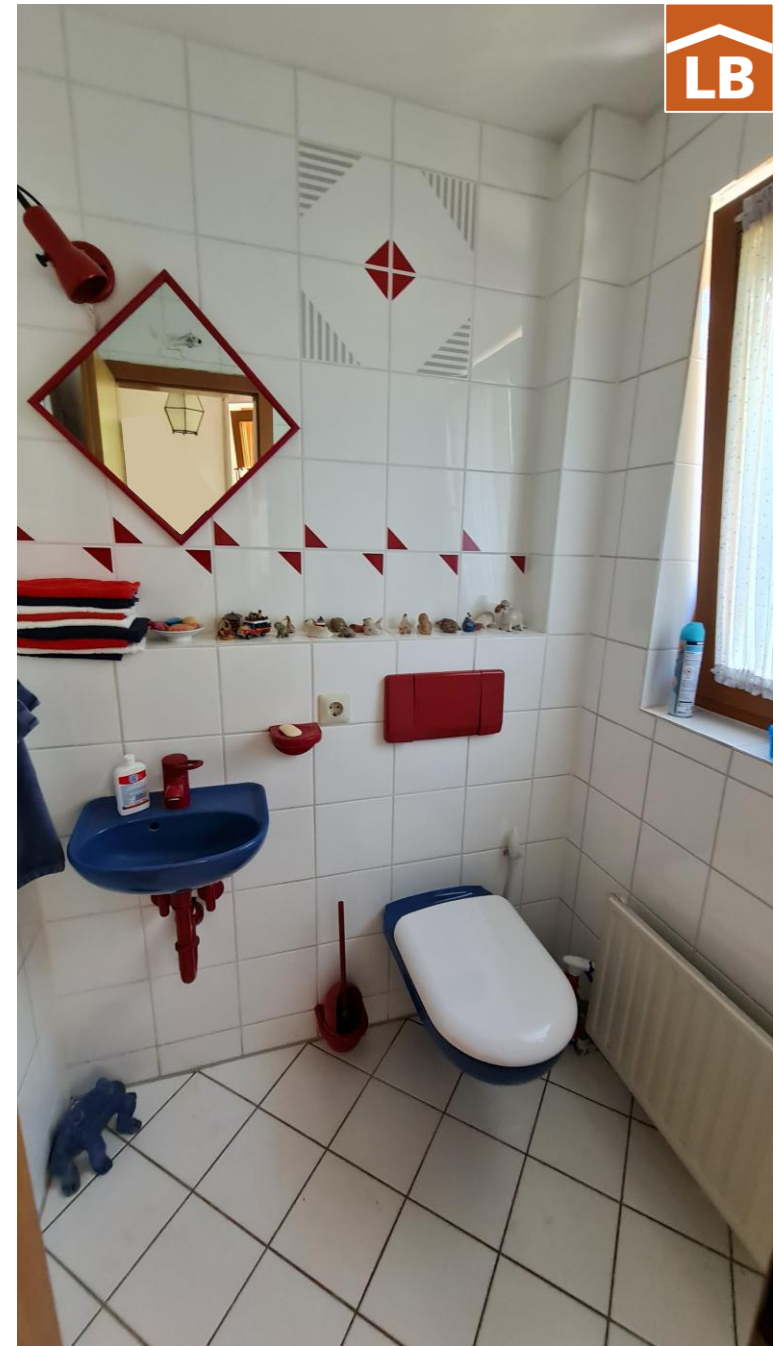
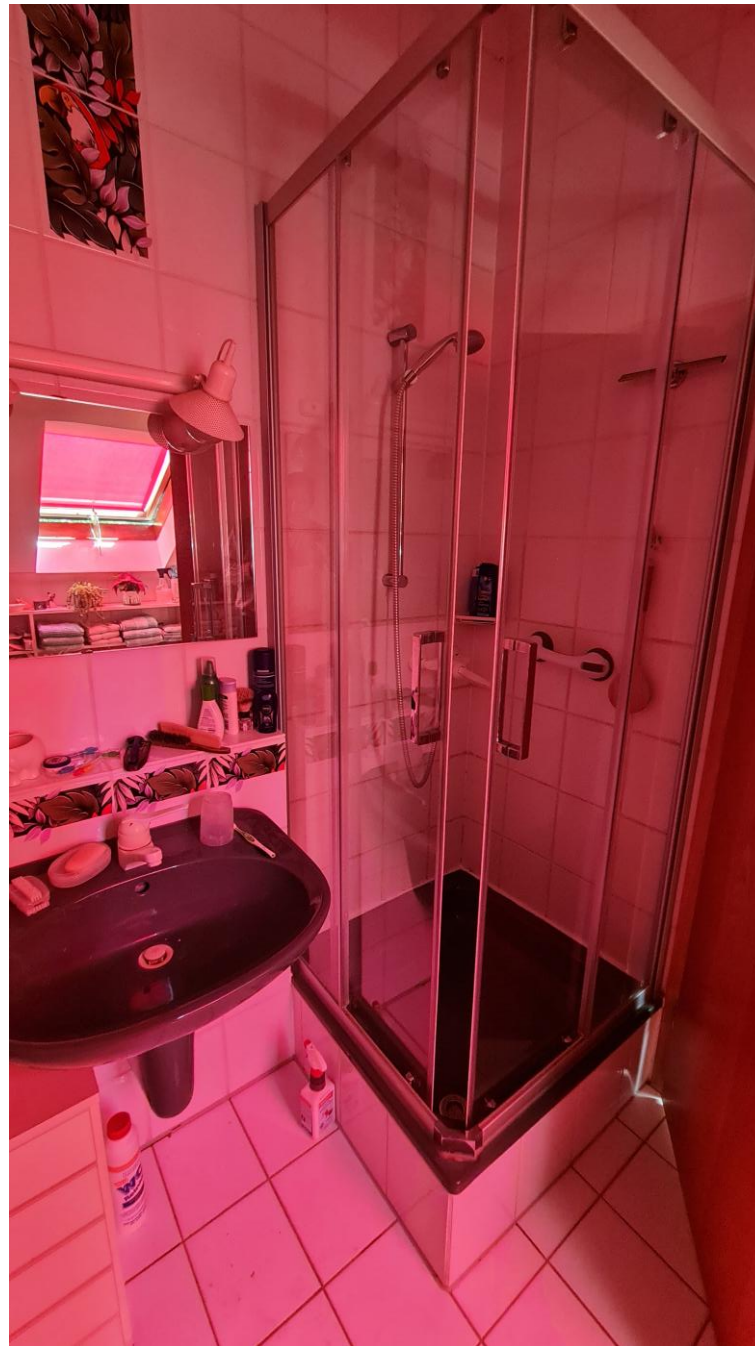
Das Haus wurde 1992 gebaut und laufend modernisiert.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie ein großer Kellerraum.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und bietet die seltene Möglichkeit, sich schon heute wertbeständiges Eigentum in exklusiver Lage zu sichern.











PARKMÖGLICHKEITEN, AUSSENANSICHT



Zur Wohnung gehört eine Garage. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 01.11.2020

Bitte Unterlagen per Upload bereitstellen.

Registriernummer noch keine

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse			
Gebäudeteil	gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude *	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger **	1998		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (AN)	426,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung *	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser *	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung *	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung *	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage *	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: <https://www.blzr-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH
Günther Derr
Amalweg 40
56593 Horhausen

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 3 Satz 2 GEG eintragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Bedarf der Übergabezeit
⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 01.11.2020

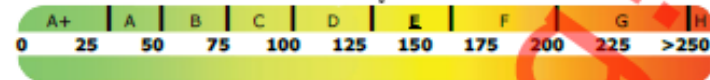
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer noch keine

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
134,6 kWh/(m²·a)



148 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 134,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor ²	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2017	30.04.2018	Flüssiggas	1,10	49.599	9.920	39.679	1,04
01.05.2018	30.04.2019	Flüssiggas	1,10	53.163	10.633	42.530	1,11
01.05.2019	30.04.2020	Flüssiggas	1,10	58.707	11.741	46.966	1,09

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh, FP = Primärenergiefaktor
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁴ bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

Erdgeschoß mit Garten und Terrasse (Sondernutzungsrecht)



Dachgeschoß



DIE LAGE

Die Verdi Straße zählt zu den gefragten und hochwertigen Wohnlagen Sindelfingens.

Für Kapitalanleger und spätere Selbstnutzer bietet diese selten angebotene Lage aufgrund des begrenzten Angebots, der hohen Nachfrage und besonders der Nähe zur Region Stuttgart mit starken Arbeitgebern, ein überdurchschnittliches Potenzial für langfristige Wertsteigerungen.





DIESE IMMOBILIE ERWERBEN

Es gibt 3 Kaufbedingungen:

1. **Leibrente** (fester Bestandteil des Angebots)
2.700 € monatlich für die Berechtigten (Mann 89, Frau 83)
2. **Wohnrecht** (fester Bestandteil des Angebots)
Lebenslanges, kostenfreies Wohnrecht für die beiden Berechtigten, wobei der 89-jährige Mann bereits dauerhaft in eine Pflegeeinrichtung umgezogen ist. Sämtliche umlagefähige Nebenkosten tragen die Berechtigten weiter.
3. **Einmalzahlung** (Ihr Angebot)
Die Höhe der Einmalzahlung wird im Bieterverfahren ermittelt. Das Mindestgebot beträgt 150.000 €

KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE

Nach der Preisangabenverordnung weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um ein Maklerangebot handelt.

Verrentungswert:

500.000 €

Courtage auf den Verrentungswert:

3,57% inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer = 17.850 €

Käufer-Kaufnebenkosten:

Reduzierte Grunderwerbsteuer

Notar- und Gerichtskosten

Erwerb/Kaufpreis: Der Kaufpreis ist in Form einer einmaligen Zahlung + einer Leibrente zu leisten.

Finanzierungshinweis: Aufgrund der Vertragsstruktur ist eine klassische Beleihung in der Regel nicht darstellbar; nachrangige Lösungen sind – je nach Einzelfall – nur sehr eingeschränkt möglich.

Allgemein: Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt und daher streng vertraulich zu behandeln. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte kann für Sie eine Haftung für die o.g. Provision entstehen.

SIE HABEN FRAGEN UND/ODER WÜNSCHEN
EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN?

KONTAKT

immotax
LEIBRENTENBOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8
45470 Mülheim

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:

0208 – 38 56 311

MOBIL:

0175 – 77 988 93

ralf.schwarzhof@immotax.de

www.leibrenten-boerse.de





WARUM DIESE IMMOBILIE?

- ✓ Top-Lage in Sindelfingen – Immobilien in dieser Wohngegend werden nur selten verkauft.
- ✓ Hochwertige, großzügige Eigentumswohnung mit Wintergarten, Garten und Terrasse.
- ✓ Sie werden sofort Eigentümer.
- ✓ Sie kaufen deutlich unter dem heutigen Marktwert.
- ✓ Die Berechtigten sind mit 83 und 89 Jahren bereits in einem fortgeschrittenen Alter.
Der 89-jährige Mann lebt schon dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung.
- ✓ Die Wohnung kann später selbst genutzt oder vermietet werden.