71069 SINDELFINGEN

LEIBRENTEN-BOERSE.de



# Haus-im-Haus mit großem Garten

## Heute Eigentum erwerben. Später selbst nutzen.

*Kauf auf Rentenbasis – ohne klassische Bankfinanzierung*

# SO FUNKTIONIERT DIESER BESONDERE KAUF

Diese Immobilie wurde bereits vor einigen Jahren auf Rentenbasis verkauft.
Die beiden Berechtigten – heute 84 und 89 Jahre alt – sicherten sich dabei ein lebenslanges Wohnrecht und eine lebenslange monatliche Leibrente von 2.700 €.

**Jetzt wird die Immobilie erneut verkauft.**

Wohnrecht und Leibrente sind bereits fest vereinbart und gelten beim Weiterverkauf unverändert fort.
Dazu kommt eine Einmalzahlung von 169.000 €.

WICHTIG: **Eine sofortige Eigennutzung ist nicht möglich.**

Der Kauf erfolgt gegen Einmalzahlung, lebenslange Leibrente und Übernahme des Wohnrechts:

### 1. WOHNRECHT – FEST

Lebenslanges Wohnrecht für beide Berechtigte.

Die 84-jährige Berechtigte wohnt weiterhin in der Immobilie.

Ihr 89-jähriger Ehemann lebt bereits dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung.

### 2. LEIBRENTE – FEST

2.700 € monatlich

Die bestehende Leibrente wird vom neuen Eigentümer weitergezahlt.

### 3. EINMALZAHLUNG

169.000 €

als einmalige Zahlung



Kurz gesagt

**Wohnrecht: fest · Leibrente: fest · Einmalzahlung: 169.000 €**



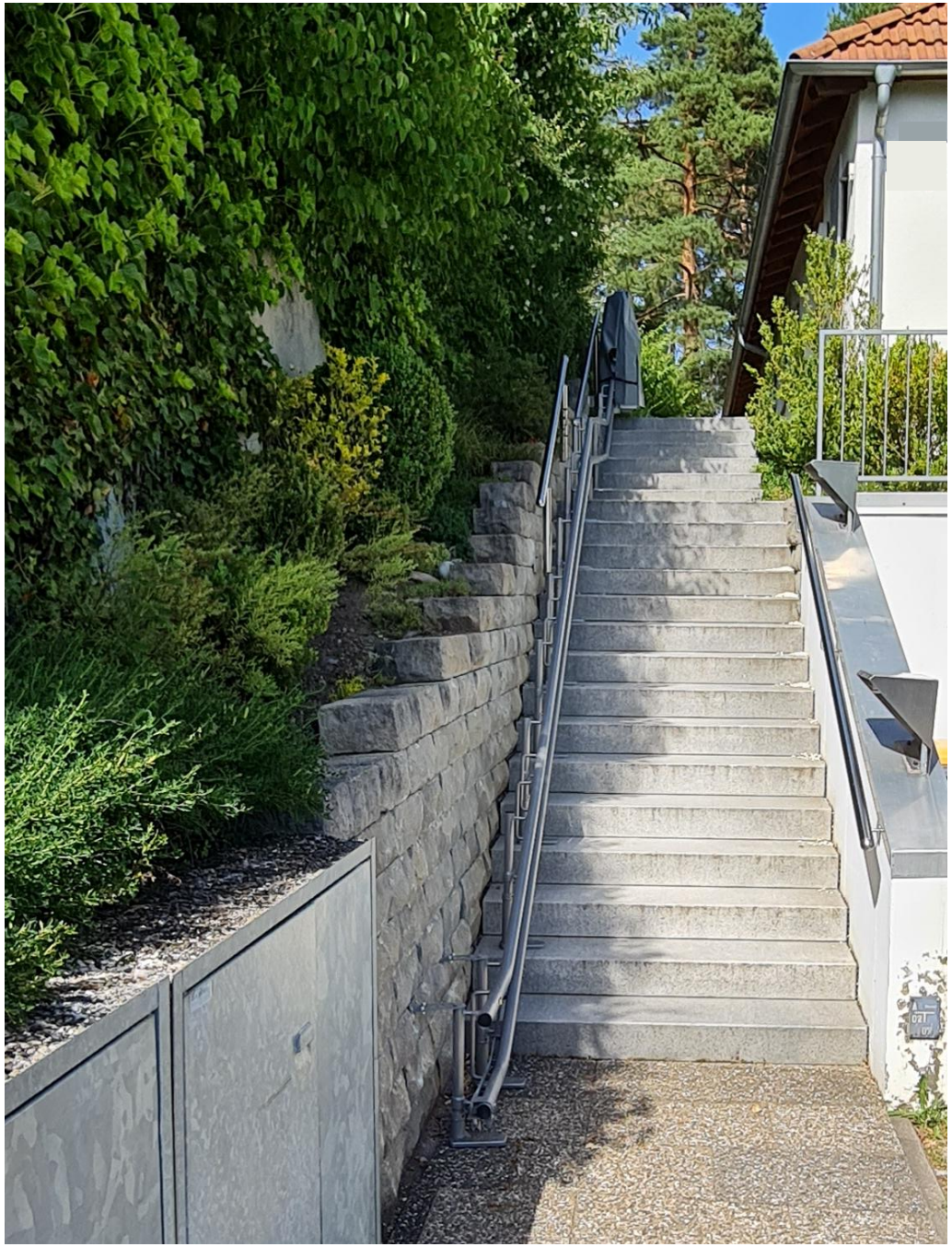
# *Ihre Vorteile als Käufer*

Mit diesem Kaufmodell können Sie sich heute eine besondere **Haus-im-Haus-Immobilie in einer der besten Wohnlagen Sindelfingens** sichern, ohne den gesamten Immobilienwert sofort als Einmalbetrag aufbringen zu müssen.

Sie werden sofort Eigentümer.
**Aufgrund des bestehenden Wohnrechts ist eine Eigennutzung zunächst nicht möglich**. Sobald das Wohnrecht nicht mehr besteht, können Sie die Immobilie selbst bewohnen oder vermieten.
Damit ist dieses Kaufmodell besonders interessant für Käufer, die heute Immobilieneigentum erwerben und sich eine spätere Eigennutzung offenhalten möchten.

## Finanzierungshinweis:

**Eine klassische Bankfinanzierung ist bei diesem Objekt nicht möglich.**
Die Einmalzahlung und die Kaufnebenkosten müssen aus eigener Liquidität erbracht werden.



# IMMOBILIENDATEN

## Rechtlich eine Eigentumswohnung – mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses:

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Wohnebenen mit Wintergarten und bietet zudem einen großen Garten mit Terrasse zur alleinigen Nutzung. Eine Garage rundet dieses besondere Haus-im-Haus-Konzept ab.

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Wohn-/Nutzfläche:** | ca. 107 m² zuzüglich Terrasse |
| **Wohnebenen:** | Erdgeschoss und Dachgeschoss |
| **Besonderheiten:** | Wintergarten mit Blick ins Grüne; großer Garten zur alleinigen Nutzung; Terrasse; Garage |
| **Objektzustand:** | Sehr gepflegt und laufend modernisiert |
| **Heizung:** | Gasheizung |
| **Freier Marktwert:** | ca. 500.000 € |
| **Einmalzahlung:** | 169.000 € |

# IMMOBILIENBESCHREIBUNG

**Diese besondere Haus-im-Haus-Immobilie erstreckt sich über zwei Wohnebenen und vermittelt das Wohngefühl eines eigenen Hauses – trotz der rechtlichen Einordnung als Eigentumswohnung.**

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Küche sowie der Wintergarten mit Blick ins Grüne. Er erweitert den Wohnbereich um einen geschützten, hellen Rückzugsort in jeder Jahreszeit.

Im Dachgeschoss liegen das Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, das Badezimmer sowie eine offene Empore mit gemütlicher Sitz- und Leseecke. **Ein ganz besonderer Platz.**

Ein weiteres Plus ist der große Garten mit Terrasse zur alleinigen Nutzung. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage und ein großer Kellerraum.

Die kleine Wohnanlage besteht aus nur zwei Häusern mit jeweils zwei Wohneinheiten. Die Immobilie wurde laufend gepflegt und modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand.





























Bad im Dachgeschoss mit Badewanne und Dusche



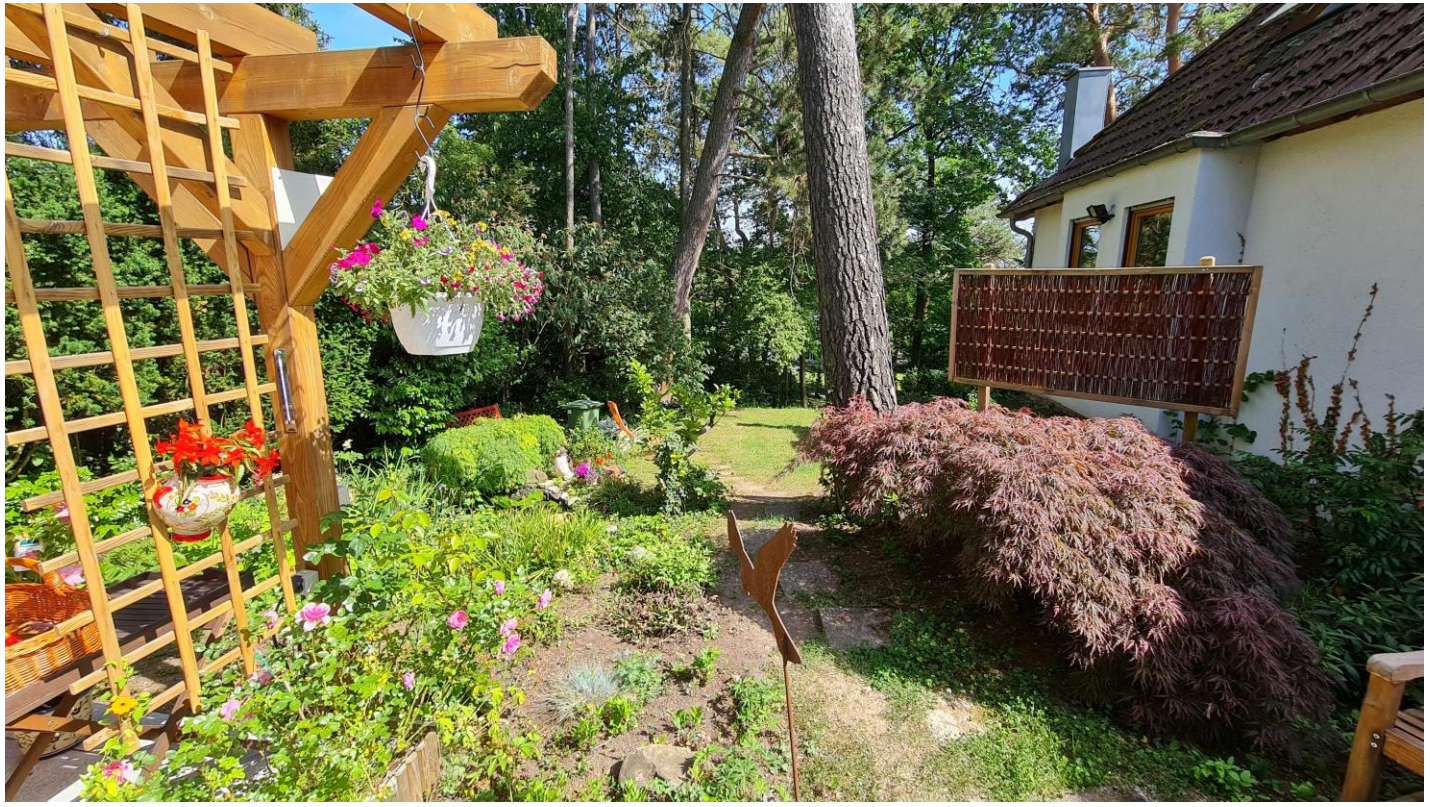
Gäste-WC im Erdgeschoss

# GARAGE, GARTEN & AUßENANSICHTEN





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



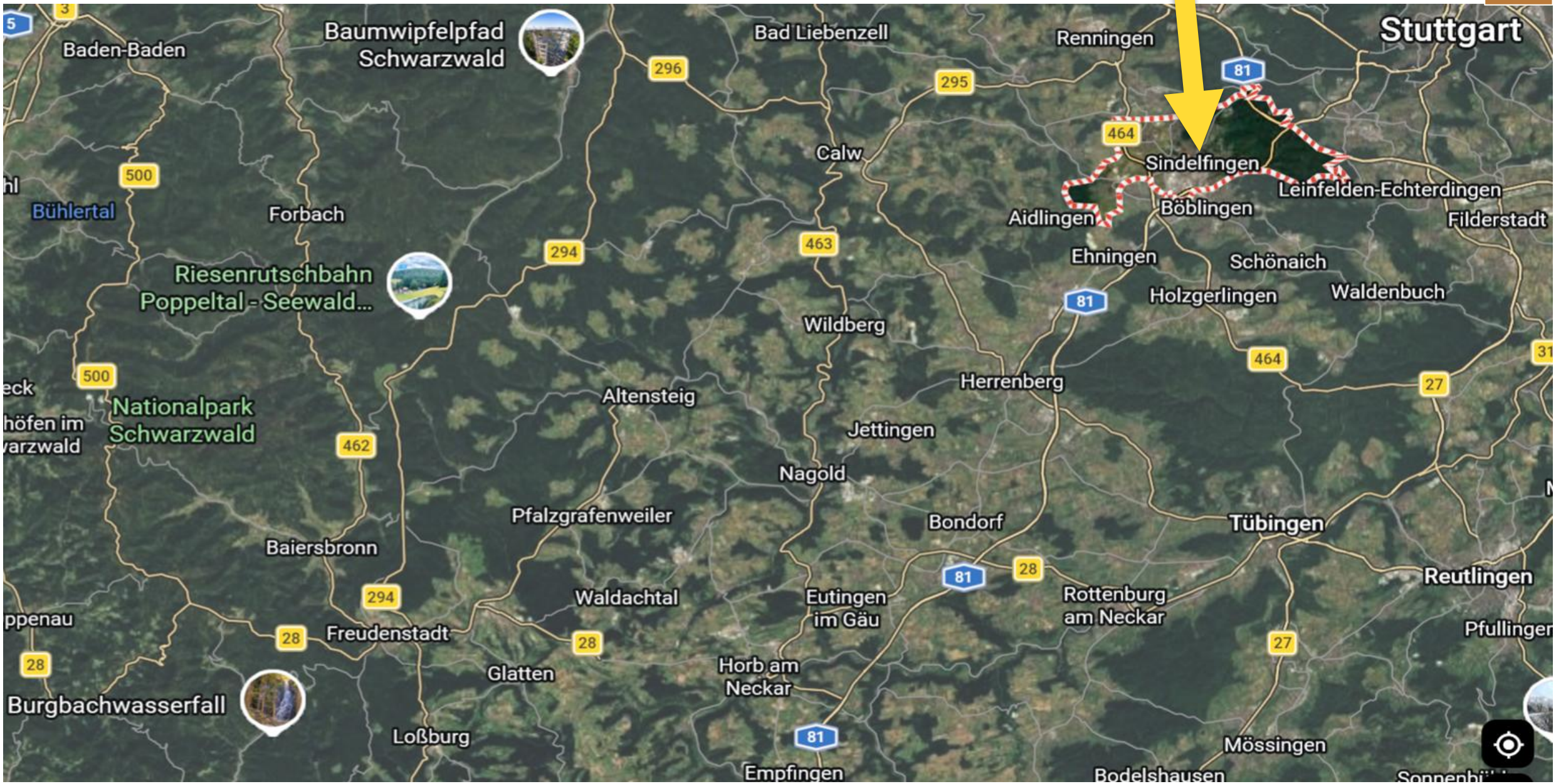
# Grundriss

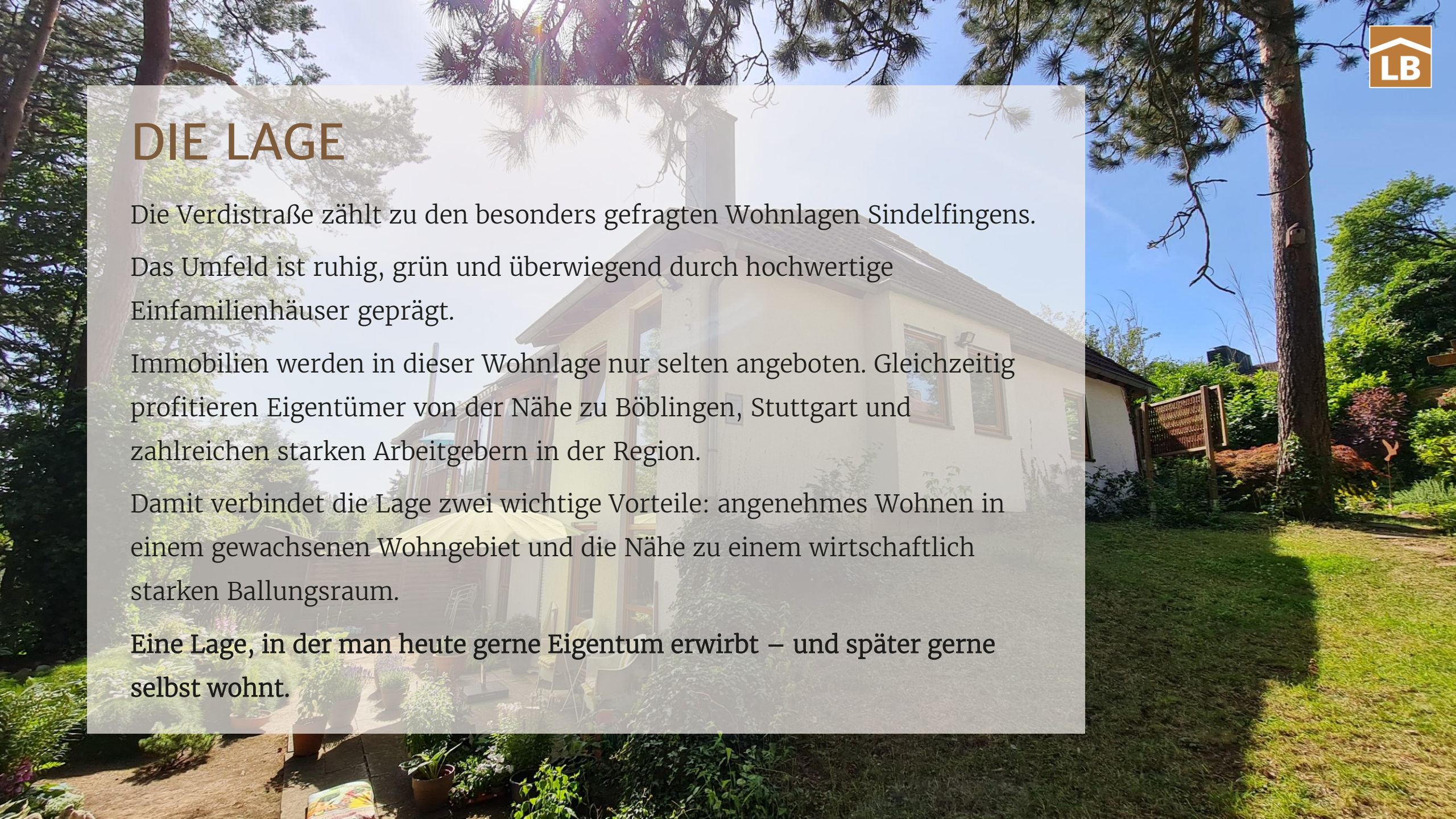
## Erdgeschoß mit Garten und Terrasse (Sondernutzungsrecht)




## Dachgeschoß




Baumwipfelpfad Schwarzwald
Baden-Baden
Bad Liebenzell
Renningen
Stuttgart
Sindelfingen
Leinfelden-Echterdingen
Böblingen
Aidlingen
Filderstadt
Calw
Bühlertal
Forbach
Riesenrutschbahn Poppeltal - Seewald...
Ehningen
Schönaich
Holzgerlingen
Waldenbuch
Wildberg
Herrenberg
Nationalpark Schwarzwald
Altensteig
Jettingen
Nagold
Pfalzgrafenweiler
Bondorf
Tübingen
Baiersbronn
Reutlingen
Waldachtal
Eutingen im Gäu
Rottenburg am Neckar
Freudenstadt
Glatten
Horb am Neckar
Burgbachwasserfall
Loßburg
Empfingen
Mössingen
Bodelshausen
Pfullingen
296
295
294
463
464
462
500
81
28
27



# DIE LAGE

Die Verdistraße zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen Sindelfingens.

Das Umfeld ist ruhig, grün und überwiegend durch hochwertige Einfamilienhäuser geprägt.

Immobilien werden in dieser Wohnlage nur selten angeboten. Gleichzeitig profitieren Eigentümer von der Nähe zu Böblingen, Stuttgart und zahlreichen starken Arbeitgebern in der Region.

Damit verbindet die Lage zwei wichtige Vorteile: angenehmes Wohnen in einem gewachsenen Wohngebiet und die Nähe zu einem wirtschaftlich starken Ballungsraum.

**Eine Lage, in der man heute gerne Eigentum erwirbt – und später gerne selbst wohnt.**

ENERGIEAUSWEIS

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom[1] 01.11.2020

Bitte Unterlagen per Upload bereitstellen. **Registriernummer** noch keine (1)

## Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudetyp | Wohngebäude |  |
| Adresse | | |
| Gebäudeteil | ganzes Gebäude | |
| Baujahr Gebäude * | 1991 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger * * | 1998 | |
| Anzahl Wohnungen | 4 | |
| Gebäudenutzfläche (AN) | 426,00 m² ☒ 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 * | ☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung / ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung * | ☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte / ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlagen * | Anzahl: / Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | ☐ Neubau ☑ Vermietung/Verkauf / ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) / ☐ 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 überschlägige 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 beigefügt (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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: https://www.blitz-ausweis.de

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Derr
Amselweg 40
56593 Horhausen

Unterschrift des Ausstellers

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

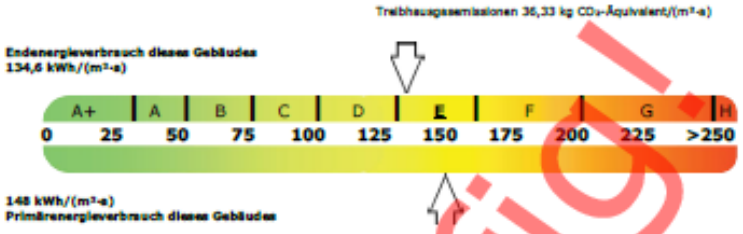

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom[1] 01.11.2020


## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Registriernummer** noch keine (3)

## Energieverbrauch




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

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger[1] | Primärenergiefaktor[4] | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 Endenergie[3]




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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[4] Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

Vorläufig!



# SO ERWERBEN SIE DIESE IMMOBILIE

Beim Weiterverkauf bleiben das bestehende Wohnrecht und die vereinbarte Leibrente unverändert.

Der Kauf besteht aus 3 Bestandteilen:

1. **WOHNRECHT – FEST**
   Lebenslanges Wohnrecht für die beiden Berechtigten.
   **Nicht verhandelbar.**

2. **LEIBRENTE – FEST**
   2.700 € monatlich.
   **Nicht verhandelbar.**

3. **EINMALZAHLUNG**
   169.000 €

**Auch eine freiwillige vorzeitige Aufgabe des Wohnrechts ist bereits zum Vorteil beider Vertragsparteien geregelt.**

**Dadurch kann die Immobilie möglicherweise früher selbst genutzt oder vermietet werden**



# KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE

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

**Berechnungsgrundlage der Käufercourtage:**

500.000 €

**Courtage**

2,50 % zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer = 14.875 €

**Käufer-Kaufnebenkosten:**

Notar- und Grundbuchkosten

Reduzierte Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird nicht aus dem freien Marktwert, sondern aus der Einmalzahlung sowie dem steuerlichen Kapitalwert von Wohnrecht und Leibrente berechnet.

**Erwerb / Kaufpreis:**

Der Erwerb erfolgt gegen 169.000 € Einmalzahlung, eine lebenslange Leibrente von monatlich 2.700 € und die Übernahme des bestehenden Wohnrechts.

**Finanzierungshinweis:**

Eine klassische Bankfinanzierung ist bei diesem Objekt nicht möglich. Die Einmalzahlung und die Kaufneben-kosten müssen aus eigener Liquidität erbracht werden.

**Allgemein:**

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




# WARUM DIESE IMMOBILIE?

- ✓ Top-Lage in Sindelfingen – Immobilien in dieser Wohngegend werden nur selten angeboten.
- ✓ Haus-im-Haus auf zwei Wohnebenen mit Wintergarten, großem Garten, Terrasse und Garage.
- ✓ Sie werden sofort Eigentümer und sichern sich schon heute eine besondere Immobilie.
- ✓ Die Berechtigten sind 84 und 89 Jahre alt. Der 89-jährige Berechtigte lebt bereits dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung.
- ✓ 169.000 € Einmalzahlung bei einem freien Immobilienwert von ca. 500.000 €
- ✓ Kauf ohne klassische Bankfinanzierung – mit eigener Liquidität und festen monatlichen Rentenzahlungen.
- ✓ Spätere Eigennutzung oder Vermietung möglich, sobald das Wohnrecht nicht mehr besteht.

# 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