

71069 SINDELFINGEN



Haus-im-Haus mit großem Garten

Gemeinsam Eigentum erwerben

Anteile ab 10 % · Erwerb ohne Bankfinanzierung

**Bitte beachten: Ein sofortiger Einzug ist nicht möglich.
Das lebenslange Wohnrecht bleibt bestehen.**

So funktioniert der gemeinsame Erwerb dieser Immobilie

Sie erwerben gemeinsam mit weiteren Käufern einen Miteigentumsanteil, zum Beispiel 10 %, 20 %, 25 %, 30 % oder 50 %. Als Käufer werden Sie mit Ihrem Anteil im Grundbuch eingetragen.

Die Immobilie wird mit bestehendem Wohnrecht und vereinbarter Leibrente verkauft.

Wohnrecht und Leibrente gelten für eine 84-jährige Frau und ihren 89-jährigen Ehemann. Die Frau wohnt weiterhin in der Immobilie. Der Mann lebt bereits dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung. Ein sofortiger Einzug ist daher nicht möglich. Einmalzahlung, Wohnrecht und Leibrente ersetzen bei diesem Erwerbsmodell die Kaufpreiszahlung in einer Summe. **Ein möglicher vorzeitiger Auszug der Berechtigten ist finanziell bereits im bestehenden Vertrag geregelt.**

Was zahlen Sie als Miterwerber?

Einmalzahlung:

Die Käufergruppe zahlt insgesamt 180.000 € an die Verkäufer.

Jeder Käufer übernimmt den Betrag entsprechend seinem Miteigentumsanteil.

Monatliche Zahlungen:

Die Käufergruppe zahlt 2.700 € Leibrente und rund 300 € nicht umlagefähige Kosten inklusive Instandhaltung, **zusammen rund 3.000 € monatlich. Jeder Käufer trägt davon einen monatlichen Betrag entsprechend seinem Miteigentumsanteil.**

Beispiel bei 10 %:

18.000 € Einmalzahlung und rund 300 € monatlich. Hinzu kommen einmalig die anteilmäßigen Kaufnebenkosten.

Eigentum mit Perspektive

Sie erwerben einen Miteigentumsanteil als Kapitalanlage.

Sobald Wohnrecht und Leibrente enden, ist in der Regel der Verkauf der Immobilie vorgesehen und die Eigentümergeinschaft wird aufgelöst. Der Verkaufserlös und ein vorhandenes Guthaben auf dem Gemeinschaftskonto werden dann entsprechend den Anteilen an die Miteigentümer ausgezahlt.

Finanzierung aus eigener Liquidität

Für das vorgesehene Modell ist keine Bankfinanzierung erforderlich. Sie benötigen das Geld für Ihren Anteil, die Rücklagen und die Erwerbsnebenkosten sowie laufend Ihren monatlichen Beitrag.

Spätere Nutzung gemeinsam regeln

Bei einem vorzeitigen Auszug der Berechtigten (z.B. Umzug in ein Pflegeheim) wird die Immobilie vermietet. Der vertraglich geregelte Wertsatz liegt deutlich unter den in dieser Lage üblichen Mieteinnahmen. Der daraus unter normalen Umständen zu erwartende Überschuss senkt die monatlichen Kosten für die Miteigentümer in der Regel deutlich. Wünscht ein Miteigentümer stattdessen die freie Immobilie selbst zu nutzen, kann dies mit der Eigentümergeinschaft verhandelt werden.

Rechtlich eine Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses

Merkmal	Angaben zur Immobilie
Baujahr	1991
Wohn-/Nutzfläche	ca. 107 m ² zuzüglich Terrasse
Wohnebenen	Erdgeschoss und Dachgeschoss
Ausstattung	Wintergarten, Garten mit Terrasse, Garage und Keller
Zustand / Heizung	Sehr gepflegt und laufend modernisiert / Gasheizung
Freier Marktwert	ca. 500.000 €
Einmalzahlung der Käufergruppe	180.000 € Kaufpreis zzgl. monatlich 2.700 € Leibrente

Der freie Marktwert bezieht sich auf die Immobilie ohne das bestehende Wohnrecht.

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 Erdgeschoss¹⁰



GARAGE, GARTEN & AUßENANSICHTEN



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



Erdgeschoß mit Garten und Terrasse (Sondernutzungsrecht)



Dachgeschoß



Die Lage in Sindelfingen



Verdistraße in 71069 Sindelfingen

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, grünen Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Im Raum Böblingen und Stuttgart

Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohngebiet mit der Nähe zu Böblingen und Stuttgart.

Für den gemeinsamen Erwerb steht die langfristige Perspektive der Immobilie im Vordergrund. Eine bestimmte Wertentwicklung ist damit nicht zugesichert.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 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 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung *	Flüelgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser *	Flüelgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung *	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung *	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage *	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Änderung/Erweiterung ☐ (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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: <https://www.blz-aww.de>

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

Unterschrift des Ausstellers

* Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
 ** nur im Fall des § 79 Absatz 3 Satz 2 GEG eintragung
 * Mehrfachangaben möglich
 * bei Wärmenetzen Bagruhr der Übergabezeit
 * Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

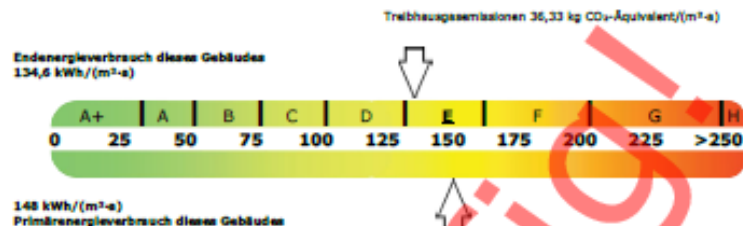
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

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		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor ⁴	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	1,0
01.05.2018	30.04.2019	Flüssiggas	1,10	53.163	10.633	42.530	1,1
01.05.2019	30.04.2020	Flüssiggas	1,10	58.707	11.741	46.966	1,0

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²



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.

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

Anteile und Kapitalbedarf

Beispiele auf Basis von 180.000 € Einmalzahlung und rund 3.000 € monatlich für die gesamte Käufergruppe.

Anteil	Einmalzahlung	Instandhaltungsreserve	12-Monatsreserve	Startbetrag	Monatlicher Betrag ca.
10 %	18.000 €	2.000 €	3.600 €	23.600 €	300 €
20 %	36.000 €	4.000 €	7.200 €	47.200 €	600 €
25 %	45.000 €	5.000 €	9.000 €	59.000 €	750 €
30 %	54.000 €	6.000 €	10.800 €	70.800 €	900 €
50 %	90.000 €	10.000 €	18.000 €	118.000 €	1.500 €

Die Erklärungen zu den einzelnen Spalten finden Sie auf der folgenden Seite.

Die Kostenübersicht einfach erklärt

Anteil

Ihr Anteil bestimmt, wie viel Sie zahlen und wie viel Sie später vom Verkaufserlös erhalten.

Einmalzahlung

Ihr Anteil an der einmaligen Kaufpreiszahlung an die Verkäufer.

Instandhaltung

Die Käufergruppe bildet zu Beginn eine Reserve von 20.000 € für Reparaturen, Modernisierungen und Sonderumlagen. Jeder zahlt entsprechend seinem Anteil.

Zwölf-Monats-Reserve

Zusätzlich sichert die Käufergruppe zwölf Monatszahlungen ab: $3.000 \text{ €} \times 12 = 36.000 \text{ €}$. Diese Reserve liegt auf dem Gemeinschaftskonto und hilft, möglichen Zahlungsausfälle vorzubeugen.

Startbetrag

Ihre Einmalzahlung plus beide Rücklagen. Die Erwerbsnebenkosten kommen hinzu.

Monatliche Zahlung

Insgesamt 2.700 € Leibrente plus rund 300 € Hausgeld für nicht umlagefähige Kosten und eine weitere Instandhaltungsreserve. Jeder zahlt entsprechend seinem Anteil: bei 10 % rund 300 € (270 + 30) monatlich.

Ihre Rücklage bleibt Ihr Vermögen

Nicht verbrauchte Guthaben werden nach dem Verkauf und Abzug aller offenen Kosten entsprechend den Anteilen ausgezahlt.

Der Weg zum gemeinsamen Erwerb

1. Kostenlos und unverbindlich vormerken

Sie wählen den gewünschten Anteil auf der Internetseite und hinterlassen Ihre Kontaktdaten. Die Vormerkung ist noch kein Kaufvertrag.

2. Unterlagen und Bedingungen prüfen

Sie erhalten weitere Informationen zum Objekt und zur Käufergruppe. Vor dem Kauf sind die Kosten, das bestehende Wohnrecht und die Regeln der Gemeinschaft zu klären.

3. Notarieller Kauf und Grundbucheintragung

Der Erwerb erfolgt durch einen notariellen Vertrag. Mit der erforderlichen Einigung und Eintragung Ihres Anteils im Grundbuch werden Sie Miteigentümer.

Kosten einmalig und und pro Monat

Kapitalbedarf zu Beginn bei 10 %

Bestandteil	Ihr Betrag
Einmalzahlung	18.000 €
Instandhaltungsreserve	2.000 €
Sicherheitsreserve (12 Monate)	3.600 €
Startbetrag inklusive Rücklagen	23.600 €
Erwerbsnebenkosten, vorsorglich	ca. 4.000 €
Anfänglicher Kapitalbedarf	ca. 27.600 €

Keine Käufercourtage - Keine versteckten Kosten

Der Sicherheitspuffer bleibt anteilig Ihr Vermögen

Die Rücklagen sind im Startbetrag enthalten und bleiben gemeinschaftliches Vermögen der Käufer, entsprechend ihren Anteilen. Nicht benötigte Beträge kann die Gemeinschaft später anteilig auszahlen.

Monatliche Zahlungen

Gesamte Käufergruppe

2.700 € Leibrente für beide Berechtigte
 + rund 300 € nicht umlagefähige Kosten
 inklusive Instandhaltung
 = rund 3.000 € monatlich

Ihr Anteil bei 10 %

270 € Leibrente + rund 30 € Kosten
 = rund 300 € monatlich

Wichtige Punkte vor dem Kauf

Wohnrecht und Leibrente für beide Berechtigten

Die 84-jährige Frau und ihr 89-jähriger Ehemann haben ein lebenslanges Wohnrecht. Die Frau wohnt weiterhin in der Immobilie. Der Mann lebt bereits dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung. Die monatliche Leibrente von insgesamt 2.700 € gilt für beide Berechtigte.

Vorzeitiger Auszug bereits vertraglich geregelt

Der bestehende Vertrag enthält bereits Regelungen für einen vorzeitigen Auszug der Berechtigten. Für die Folgen eines Auszugs und die Dauer der Zahlungen sind diese Vereinbarungen maßgeblich.

Regeln für die Käufergemeinschaft

Vor dem Kauf sind Entscheidungen, Kostenverteilung, Zahlungsrückstände, die spätere Nutzung und ein möglicher Anteilsverkauf verbindlich zu regeln.

Langfristiger Einsatz Ihres Geldes

Ein schneller Weiterverkauf, ein bestimmter Erlös oder eine bestimmte Rendite sind nicht zugesichert.

Ihr Ansprechpartner



Ralf Schwarzhof

immotax LEIBRENTENBOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8 · 45470 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 0208 – 38 56 311
Mobil: 0175 – 77 988 93
ralf.schwarzhof@immotax.de

Informationen und unverbindliche Vormerkung

leibrenten-boerse.de
Gemeinsam Eigentum erwerben · Sindelfingen

