

4 % Rendite



Kastanienhof in Stuttgart



+49 171 3162184

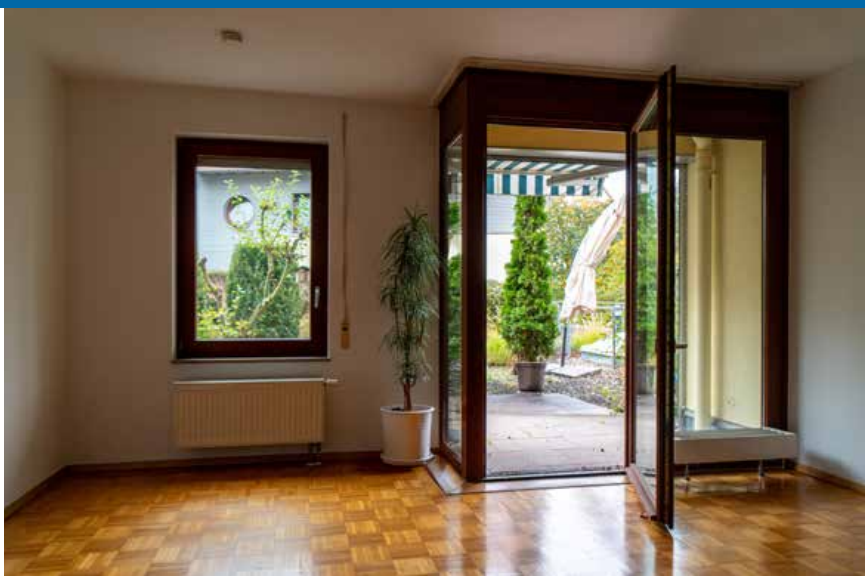


info@kastanienhof-invest.de



www.kastanienhof-invest.de

Ein Angebot der
CastaneaS GmbH
www.castaneas.de



Downloadbereich



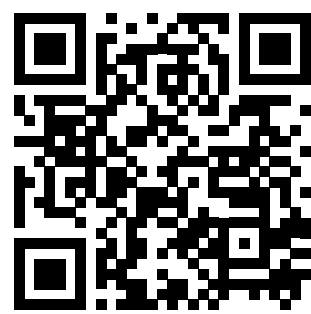
EXPOSE



FACTSHEET



KAUFPREISLISTE



FOTOGALERIE

Vertrieb durch Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt)



INHALTSÜBERSICHT

Kapitalanlage.....	6
Vorteile auf einen Blick.....	8
Ablauf bis zur ersten Miete	10
Kastanienhof	12
Region	14
Mikrolage / Makrolage	17
Das Objekt im Überblick.....	19
Kaufpreisliste.....	20
Gewerbeinheit.....	22
Grundrisse.....	23
Bildergalerie	36
Risikohinweise	38
Bestätigung	41



DOMINIK HEIN

Geschäftsführer der
Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt)

Sehr geehrte Interessenten,

es freut mich, dass ich Ihnen attraktive Wohneinheiten in einer etablierten Wohnanlage im begehrten Stuttgart präsentieren darf. Diese Bestandsimmobilie überzeugt durch eine hochwertige Bausubstanz und eine gefragte Lage, die sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger langfristigen Wert bietet.

Die Wohnanlage bietet verschiedene Größen und Grundrisse, eingebettet in eine gepflegte Gemeinschaft mit hervorragender Infrastruktur. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst vor Ort ein Bild von dieser einzigartigen Immobilienanlage zu machen. Unser Vertriebsteam steht Ihnen gern zur Verfügung.

Beste Grüße

Dominik Hein
Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt)

Wussten Sie schon?

In den letzten 10 Jahren sind die Immobilienpreise in Stuttgart um durchschnittlich 70 % gestiegen – Bestandsimmobilien sichern dabei besonders stabile Wertzuwächse!

Stuttgart boomt bei Bestandsimmobilien

Sichern Sie sich Ihre Chance auf eine wertstabile Investition!

Der Stuttgarter Immobilienmarkt boomt und gerade Bestandsimmobilien stehen im Fokus! Als eine der gefragtesten Städte Deutschlands verbindet Stuttgart eine starke Wirtschaft mit einer hohen Lebensqualität und zieht immer mehr Menschen an. Diese Attraktivität sorgt für eine wachsende Nachfrage und stabile Wertentwicklung bei Wohnimmobilien, die in der Landeshauptstadt besonders begehrt sind.

Warum Bestandsimmobilien in Stuttgart?

Bestandsimmobilien in Stuttgart sind eine hervorragende Wahl für Anleger und Selbstnutzer, die Wert auf Nachhaltigkeit und Standortqualität legen. Sie bieten eine charmante Alternative zu Neubauten und überzeugen durch solide Bausubstanz, gewachsene Infrastruktur und

oft großzügige Raumkonzepte, die modernen Ansprüchen gerecht werden. Durch die hohen Mietpreise und die stetig wachsende Nachfrage in Stuttgart sichern Bestandsimmobilien attraktive Renditechancen und Wertstabilität.

Ihr Vorteil – Unsere Expertise

Als erfahrener Immobilienvertrieb kennen wir den Stuttgarter Markt und wissen, welche Bestandsimmobilien besonders gefragt sind. Unser Portfolio umfasst eine sorgfältige Auswahl an hochwertigen Objekten in bevorzugten Lagen – ob charmante Altbauwohnungen im Herzen der Stadt, familienfreundliche Wohnquartiere in ruhigen Stadtrandgebieten oder attraktive Mehrfamilienhäuser zur Kapitalanlage.



Die gepflegten Grünanlagen des Kastanienhofs sind mehr als nur ein schöner Anblick – sie schaffen eine friedliche Oase, in der Bewohner die Hektik des Alltags hinter sich lassen und die Natur genießen können. Perfekt für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte im Freien.

Ihre Vorteile auf einen Blick



stabile Investition

Bestandswohnungen in Stuttgart bieten eine sichere Anlage mit geringem Risiko, da der Immobilienmarkt in dieser Region stabil und wertbeständig ist.



Rechtssicherheit

Die Eintragung im Grundbuch garantiert Eigentumsschutz und ermöglicht eine gesicherte Übertragung oder Beleihung der Immobilie.



minimaler Verwaltungsaufwand

Professionelle Hausverwaltungen kümmern sich rund um Ihre Immobilie. Sie profitieren von passiven Einnahmen ohne großen Aufwand.



attraktive Mietrenditen

Die Lage in Stuttgart bietet attraktive Mietrenditen und eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Dies schafft eine solide und nachhaltige Ertragsquelle.



hohe Nachfrage und geringer Leerstand

Die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart minimiert das Risiko von Leerständen und sorgt für eine stabile Auslastung.

FAZIT

Investitionen in Bestandswohnungen in Stuttgart sind eine wertbeständige und krisenfeste Anlage, die:

- eine stabile Wertentwicklung sicherstellt.
- steuerliche Vorteile bietet.
- sichere Einkünfte und inflationsgeschützte Mieten ermöglicht.
- langfristige Sicherheit und Zusatzrenditen gewährleistet.

Rechenbeispiel* (WE-Nr.: 2)

Kaufpreis		190.000,00 Euro
Notar und Grundbuch	2 %	3.800,00 Euro
Grunderwerbssteuer	5 %	9.500,00 Euro
Maklercourtage	2,5 % zzgl. 19 % MwSt.	5.652,50 Euro
Gesamtkosten		208.952,50 Euro
Eigenkapital	25,0 %	52.238,13 Euro
Finanzierung		156.714,37 Euro
Zins	3,5 %	5.485,00 Euro
Tilgung	2,0 %	3.134,29 Euro
Annuität (Abführung an die Bank) p.a.		8.619,29 Euro
Nebenkosten Verwaltung p.a.	25 € mtl. inkl. 19 % MwSt	300,00 Euro
Nebenkosten Rücklagen p.a.	1 € / m ²	380,52 Euro
Gesamtkosten p.a.		9.299,81 Euro
Mieteinnahme	p. a.	7.610,40 Euro
Aufwand (vor Steuer)	p. a.	1.689,41 Euro
Aufwand (vor Steuer)	mtl.	140,78 Euro

* Hinweis: Die oben aufgeführten Berechnungsbeispiele dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dar. Alle Angaben, insbesondere Preise, Zinsen und sonstige Konditionen, sind unverbindlich und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Die Berechnungen basieren auf derzeit verfügbaren Informationen und enthalten keine verbindlichen Zusagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Vom Kauf zur Kapitalanlage

So wird Ihre Immobilie zur Einnahmequelle

VORBEREITUNG

1. Kaufentscheidung

Der erste Schritt zur Immobilie: Entscheidung über den Kauf eines Objekts. Hier prüfen Sie das Objekt und entscheiden, ob es zu Ihren Investitionszielen passt.

2. Reservierung

Sobald die Entscheidung getroffen ist, erfolgt die Reservierung der Immobilie, um den Kaufprozess offiziell zu starten.

3. Finanzierungsprüfung

Organisieren Sie die Finanzierung über Ihre Bank oder einen Finanzberater, um sicherzustellen, dass die nötigen Mittel bereitgestellt werden können.

VERTRAG & NOTARTERMINE

4. Vorbereitung der Vertragsunterlagen

Die Vertragsunterlagen werden vorbereitet, damit alle rechtlichen Aspekte geklärt und unterschrieben werden können.

5. Notartermin Käufer

Der Käufer trifft sich mit dem Notar, um den Kaufvertrag zu unterzeichnen. Dieser Schritt ist wichtig, um den Kauf rechtsgültig zu machen.

6. Notartermin Verkäufer

Ein weiterer Notartermin, bei dem auch der Verkäufer den Vertrag unterschreibt und der Verkauf besiegelt wird.

BEHÖRDLICHE ABWICKLUNG UND EIGENTUMS- ÜBERTRAGUNG

7. Finanzamt und Grundbuchamt

Der Kauf wird beim Finanzamt und Grundbuchamt angemeldet. Diese Ämter sind für die ordnungsgemäße Registrierung und Steuerabwicklung zuständig.

8. Eintragung der Auflassungsvormerkung

Ein Schutzmechanismus, der den Käufer als zukünftigen Eigentümer im Grundbuch vormerkt und das Objekt vor weiteren Verkäufen sichert.

9. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit

Der Käufer wird offiziell über die Fälligkeit des Kaufpreises informiert, sodass die Zahlung erfolgen kann.

10. Kaufpreiszahlung und Löschung der Auflassungsvormerkung

Der Kaufpreis wird beglichen und im Anschluss wird die Auflassungsvormerkung gelöscht, sodass der Eigentumsübertrag weitergehen kann.

11. Eigentumsumschreibung auf den Käufer

Das Grundbuch wird geändert, und der Käufer wird als offizieller Eigentümer eingetragen.

MIETEINNAHMEN

12. Erhalt der ersten Miete

Sobald alle Schritte abgeschlossen sind und das Objekt im Besitz des Käufers ist, können die ersten Mieteinnahmen generiert werden.

Der Kastanienhof in Stuttgart

Der Kastanienhof in der Vaihinger Straße 80, 70567 Stuttgart, liegt im charmanten Stadtteil Möhringen, bekannt für seine ruhige und dennoch zentrale Lage sowie das harmonische Zusammenspiel von Natur und städtischem Flair. Diese Wohnanlage ist ein idealer Rückzugsort für alle, die ein modernes Zuhause mit hohem Wohnkomfort und einem Hauch von historischem Charme suchen. Der Kastanienhof wird seinem Namen gerecht: Umrahmt von majestätischen Kastanienbäumen und umgeben von gepflegten Grünflächen bietet die Anlage eine friedvolle Atmosphäre, die selten in so zentraler Lage zu finden ist.

Die Wohnanlage umfasst ca. 40 Bestandswohnungen, die in unterschiedlichen Größen und Grundrissvarianten verfügbar sind. Die Architektur des Kastanienhofs vereint zeitlosen Baustil mit modernen Akzenten und fügt sich damit nahtlos in die Umgebung ein. Jede Wohnung bietet lichtdurchflutete Räume und zeichnet sich durch eine klare, offene Raumaufteilung aus, die sowohl Komfort als auch Flexibilität im Wohnen ermöglicht. Edle Parkettböden, moderne Bäder und großzügige Fensterfronten gehören zur Standardausstattung und bieten ein gehobenes Ambiente, das den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird.

Wohnkonzept und Ausstattung

Ein besonderes Highlight vieler Wohnungen ist der Zugang zu einem Balkon oder einer Terrasse, die ins Grüne blicken lassen und somit zusätzlichen Raum zur Entspannung im Freien schaffen. Die Wohneinheiten sind optimal auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien ausgerichtet. Die großzügig gestalteten Außenflächen, die zu den Wohnungen gehören, laden dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen und bieten einen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Lage und Infrastruktur

Die Lage des Kastanienhofs ist hervorragend: Der Stadtteil Möhringen bietet eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Fußläufig erreichen die Bewohner Bäckereien, Supermärkte, Restaurants und gemütliche Cafés, die das Leben im Viertel bereichern. Auch für Familien ist gesorgt: Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, die den Alltag für Eltern und Kinder erheblich erleichtern. Für sportliche Aktivitäten bietet sich die Nähe zu Parkanlagen und Sportstätten an, die reichlich Gelegenheit zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten.

Verkehrsanbindung

Dank der exzellenten Verkehrsanbindung ist der Kastanienhof ein idealer Wohnort für Pendler und alle, die Wert auf Mobilität legen. Die U-Bahn-Station „Möhringen“ befindet sich nur wenige Minuten entfernt und bringt die Bewohner in kurzer Zeit ins Zentrum von Stuttgart. Auch der Anschluss an die Bundesstraße B27 sowie die Autobahnen A8 und A81 sind nur wenige Minuten entfernt, was sowohl in Richtung Stuttgarter Innenstadt als auch in die umliegenden Städte und Regionen kurze Wege ermöglicht.

Zusammenfassung

Die Immobilienanlage ist die perfekte Adresse für anspruchsvolle Mieter, die das Beste aus urbanem Leben und naturverbundener Ruhe suchen. Die Wohnanlage bietet nicht nur eine ideale Infrastruktur, sondern auch eine einzigartige Wohnqualität, die in dieser Lage ihresgleichen sucht. Das harmonische Miteinander von modernem Wohnkomfort und grüner Umgebung macht den Kastanienhof zu einem gefragten Wohnstandort, der all jene anspricht, die urbanes Leben in einem entspannten und familienfreundlichen Umfeld genießen möchten.



Der Kastanienhof in Stuttgart



Warum der Kastanienhof Ihre kluge Investition ist:

- **Langfristige Wertsteigerung:** Der Stuttgarter Immobilienmarkt zeigt eine stabile Wertentwicklung mit einem durchschnittlichen Preisanstieg von 70 % in den letzten 10 Jahren.
- **Attraktive Mietrenditen:** Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die geringe Leerstandsquote garantieren kontinuierliche Mieteinnahmen.
- **Sicherheitsfaktor:** Eintragungen im Grundbuch und das deutsche Immobilienrecht bieten eine rechtlich abgesicherte Investition.
- **Niedriger Verwaltungsaufwand:** Eine professionelle Hausverwaltung sorgt für eine unkomplizierte Bewirtschaftung und passive Einkünfte.

Die Region: Stuttgart und Umgebung

Die Region Stuttgart zählt zu den wirtschaftlich und kulturell stärksten Regionen Deutschlands und stellt das Zentrum Baden-Württembergs dar. Neben der Landeshauptstadt umfasst die Region eine Vielzahl attraktiver Städte und Gemeinden wie Ludwigsburg, Esslingen, Sindelfingen und Böblingen, die alle eine exzellente Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität bieten. Wirtschaftlich ist die Region durch die Präsenz international renommierter Unternehmen wie Daimler, Porsche und Bosch geprägt. Sie ist ein bedeutendes Zentrum für die Automobilindustrie, den Maschinenbau und den Technologiesektor, wodurch sie zahlreiche qualifizierte Arbeitskräfte und Akademiker anzieht und langfristig attraktive Arbeitsmöglichkeiten bietet.

Zusätzlich zur wirtschaftlichen Stärke beeindruckt die Region durch ihre landschaftliche Schönheit und Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Weinberge, das Neckartal und die nahen Mittelgebirge Schwarzwald und Schwäbische Alb bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und sogar Wintersport. Die Nähe zur Natur und die zahlreichen Naherholungsgebiete machen die Region Stuttgart besonders

attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Auch das kulturelle Angebot ist vielseitig: Neben hochkarätigen Museen und Theatern wie dem Staatstheater Stuttgart gibt es historische Schlösser wie das Residenzschloss Ludwigsburg und eine lebendige Musik- und Kunstszene, die weit über die Region hinaus bekannt ist.

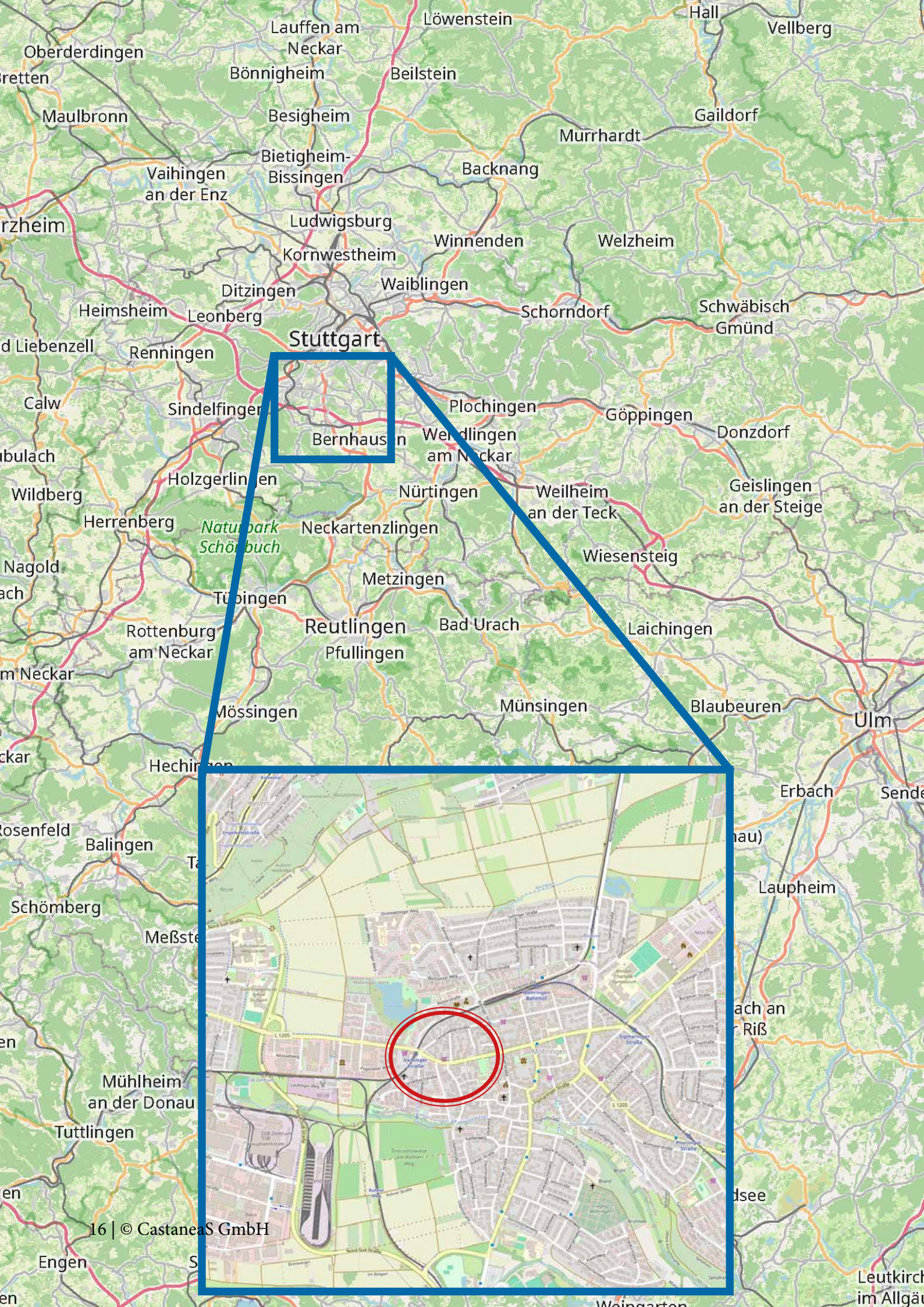
Die Region Stuttgart ist darüber hinaus hervorragend vernetzt. Autobahnen und Bundesstraßen sorgen für schnelle Verbindungen in alle Richtungen und der internationale Flughafen Stuttgart gewährleistet weltweite Mobilität. Ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit S-Bahn, Regionalbahnen und Buslinien ermöglicht zudem eine stressfreie Fortbewegung innerhalb der Region und eine schnelle Anbindung an Stuttgart selbst.

Insgesamt bietet die Region Stuttgart eine einmalige Kombination aus beruflichen Möglichkeiten, städtischem Komfort und naturnaher Erholung. Mit ihrer hervorragenden Lebensqualität, dem starken Immobilienmarkt und der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Region eine langfristig wertstabile Investition und ein attraktiver Standort sowohl für Eigentümer als auch für Kapitalanleger.



Top-Lage in Stuttgart-Möhringen: urban und naturverbunden

- **Zentrale Anbindung:** U-Bahn-Station „Möhringen“ nur 5 Gehminuten entfernt – schnelles Erreichen der Stuttgarter Innenstadt.
- **Verkehrsnetz:** Direkter Zugang zur B27 und Autobahnen A8/A81 für kurze Wege zu umliegenden Städten und Regionen.
- **Umfassende Versorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés fußläufig erreichbar, ergänzt durch Wochenmärkte für frische Produkte.
- **Familienfreundlich:** Schulen, Kitas und Spielplätze in der Nähe sorgen für einen unbeschwerten Alltag für Eltern und Kinder.



Mikrolage

Der Kastanienhof in der Vaihinger Straße 80 profitiert von einer hervorragenden Mikrolage im charmanten Stadtteil Möhringen, die Ruhe und Urbanität ideal kombiniert. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind bequem fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf. Zusätzlich bereichern Wochenmärkte und Bioläden das Angebot an frischen und regionalen Produkten.

Die Umgebung bietet eine vielfältige Gastronomie mit Restaurants, Cafés und Bars, die von schwäbischer Küche über italienische bis hin zu asiatischen Gerichten reichen und sowohl Abwechslung als auch kulinarischen Genuss in direkter Nähe bieten. Für Erholung und Freizeitgestaltung ist gesorgt: Der nahe Stadtpark Möhringen und diverse Sporteinrichtungen laden zu Aktivitäten im Freien ein. Familienfreundliche Infrastruktur, wie Kitas und Schulen runden das Angebot ab und machen den Kastanienhof zu einem idealen Standort für alle Lebensphasen.

Makrolage

Die Immobilienanlage profitiert von Ihrer Lage in Stuttgart, der Landeshauptstadt Baden-Württembergs und einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Stuttgart ist geprägt durch eine starke Industrie, insbesondere in den Bereichen Automobil und Maschinenbau und bietet vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten in international tätigen Unternehmen wie Daimler, Porsche, Bosch und Siemens. Darüber hinaus zeichnet sich die Stadt durch ihre exzellente Bildungslandschaft aus: Universitäten, Fachhochschulen und renommierte Forschungsinstitute bieten hohe Bildungsstandards und innovative Arbeitsfelder.

Stuttgart ist verkehrstechnisch bestens angebunden – über den Flughafen Stuttgart, das gut ausgebaute Straßen- und Bahnnetz sowie die Nähe zur A8 und A81 ist die Region sowohl national als auch international vernetzt. Die abwechslungsreiche Umgebung mit Weinbergen, Wäldern und dem nahegelegenen Schwarzwald bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität. Die Lage im prosperierenden Wirtschaftsraum Stuttgart, kombiniert mit der attraktiven landschaftlichen Umgebung, macht den Standort zu einem begehrten Wohnort und einer stabilen Investition für die Zukunft.

Zum Objektstandort –
Jetzt auf Google Maps anzeigen



Lichtdurchflutete Räume und edle Parkettböden schaffen eine einladende Atmosphäre, die Wärme und Exklusivität vermittelt. Die großzügigen Fensterfronten lassen den Raum atmen und holen die Natur buchstäblich ins Wohnzimmer.



Das Objekt im Überblick

Standort	Kastanienhof Vaihinger Str. 80 - 82 70567 Stuttgart
Wohneinheiten	43 Einheiten
Baujahr	1996
Sanierung	Sanierungen wurden stets durchgeführt!
Heizung	Erdgas
Zimmergrößen (netto)	Von 25,80 m ² bis 260,88 m ²
Kaufpreise	von 154.000,00 € bis 1.265.000,00 €
Grundstücksgröße	2.664,00 m ²
Gesamtfläche	3.543,15 m ²
Abschreibung	Gebäudeanteil 2 % über 50 Jahre
Instandhaltungsrücklage	1,00 € pro Quadratmeter
Verwaltung	25,00 € inkl. gesetzlicher MwSt.
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbssteuer 2,5 % zzgl. 19 % MwSt. Maklerprovision 1 % Notar 1 % Grundbucheintragung (provisionsfrei)
ENEV	liegt vor
Vertrieb / Makler	Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt) Panoramastraße 5, D-73574 Iggingen
Verkäufer	CastaneaS GmbH Melanchthonweg 48, D-71522 Backnang

Flächen- und Preisangaben können variieren. Es besteht keine Haftung und Gewährleistung für diese.

Kaufpreisliste 1 - 47

Nr.	m ²	Miete / EUR	kalk. Miete/ m ² *	kalk. Miete/ EUR *	kalk. Rendite *	kalk. Jahres- miete *	Kaufpreis
1	70,94	1.200,00 €	18	1.276,92 €	4,00	15.323,04 €	383.000,00 €
2	31,71	- €	20	634,20 €	4,01	7.610,40 €	190.000,00 €
3	59,3	890,76 €	18	1.067,40 €	4,00	12.808,80 €	320.000,00 €
4	25,8	432,00 €	20	516,00 €	4,02	6.192,00 €	154.000,00 €
5	66,72	1.134,24 €	18	1.200,96 €	4,00	14.411,52 €	360.000,00 €
6	29,31	450,00 €	20	586,20 €	4,02	7.034,40 €	175.000,00 €
7	57,1	890,76 €	18	1.027,80 €	4,00	12.333,60 €	308.000,00 €
8	32,3	580,00 €	20	646,00 €	4,02	7.752,00 €	193.000,00 €
9	90,76	938,00 €	18	1.633,68 €	4,00	19.604,16 €	490.000,00 €
10	34,1	564,36 €	20	682,00 €	4,01	8.184,00 €	204.000,00 €
11	87,25	903,00 €	18	1.570,50 €	4,00	18.846,00 €	471.000,00 €
12	47,99	528,00 €	19	911,81 €	4,01	10.941,72 €	273.000,00 €
13	31,94	- €	20	638,80 €	4,01	7.665,60 €	191.000,00 €
14	28,85	450,00 €	20	577,00 €	4,00	6.924,00 €	173.000,00 €
15	33,19	554,51 €	20	663,80 €	4,00	7.965,60 €	199.000,00 €
16	47,55	717,90 €	19	903,45 €	4,00	10.841,40 €	271.000,00 €
17	34,88	551,76 €	20	697,60 €	4,01	8.371,20 €	209.000,00 €
18	49,71	700,00 €	19	944,49 €	4,00	11.333,88 €	283.000,00 €
19	39,53	696,32 €	20	790,60 €	4,00	9.487,20 €	237.000,00 €
20	46,17	747,18 €	19	877,23 €	4,00	10.526,76 €	263.000,00 €
21	31,94	570,00 €	20	638,80 €	4,01	7.665,60 €	191.000,00 €
22	27,89	446,69 €	20	557,80 €	4,01	6.693,60 €	167.000,00 €

Sichern Sie sich Ihre Einheit –
Jetzt Reservierungen einsehen!



Nr.	m ²	Miete / EUR	kalk. Miete/ m ² *	kalk. Miete/ EUR *	kalk. Rendite *	kalk. Jahres- miete *	Kaufpreis
23	33,19	574,75 €	20	663,80 €	4,00	7.965,60 €	199.000,00 €
24	47,55	793,43 €	19	903,45 €	4,00	10.841,40 €	271.000,00 €
25	33,12	480,00 €	20	662,40 €	4,01	7.948,80 €	198.000,00 €
26	47,88	840,00 €	19	909,72 €	4,01	10.916,64 €	272.000,00 €
27	50,78	- €	18	914,04 €	4,00	10.968,48 €	274.000,00 €
28	62,2	657,58 €	18	1.119,60 €	4,01	13.435,20 €	335.000,00 €
29	59,83	849,35 €	18	1.076,94 €	4,00	12.923,28 €	323.000,00 €
30	31,89	- €	20	637,80 €	4,01	7.653,60 €	191.000,00 €
31	76,23	1.300,00 €	18	1.372,14 €	4,01	16.465,68 €	411.000,00 €
32	75,77	980,00 €	18	1.363,86 €	4,00	16.366,32 €	409.000,00 €
33	55,8	- €	18	1.004,40 €	4,00	12.052,80 €	301.000,00 €
34	49,15	770,17 €	19	933,85 €	4,00	11.206,20 €	280.000,00 €
35	51,16	766,50 €	18	920,88 €	4,00	11.050,56 €	276.000,00 €
36	32,66	- €	20	653,20 €	4,02	7.838,40 €	195.000,00 €
37	32,66	- €	20	653,20 €	4,02	7.838,40 €	195.000,00 €
38	75,48	1.074,28 €	18	1.358,64 €	4,01	16.303,68 €	407.000,00 €
39	61,36	950,00 €	18	1.104,48 €	4,00	13.253,76 €	331.000,00 €
40	82,73	1.238,72 €	18	1.489,14 €	4,01	17.869,68 €	446.000,00 €
41	110,23	1.577,17 €	18	1.984,14 €	4,00	23.809,68 €	595.000,00 €
42	89,96	1.370,78 €	18	1.619,28 €	4,01	19.431,36 €	485.000,00 €
47	260,88	- €	18	4.695,84 €	4,45	56.350,08 €	1.265.000,00 €

* Hinweis: Die angegebenen Mietpreise pro Quadratmeter basieren auf Kalkulationen und Schätzungen. Es handelt sich hierbei um unverbindliche Preisangaben, die nicht garantiert werden können und sich durch Marktbedingungen oder individuelle Verhandlungen ändern können. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Mietpreise abweichen können und keine Gewähr für die Genauigkeit dieser Angaben übernommen wird.

Flächen- und Preisangaben können variieren. Es besteht keine Haftung und Gewährleistung für diese.

Gewerbebeeinheiten

Nr.	m ²	Miete / EUR	kalk. Miete/ m ² *	kalk. Miete/ EUR *	kalk. Rendite *	kalk. Jahres- miete *	Kaufpreis
45	151,82	1.100,00 €	18	2.732,76 €	4,05	32.793,12 €	Preis auf Anfrage
46	103,29	1.220,00 €	18	1.859,22 €	4,06	22.310,64 €	Preis auf Anfrage
43	132,59	1.203,00 €	18	2.386,62 €	4,15	28.639,44 €	Preis auf Anfrage
44	730,01	5.250,00 €	18	13.140,18 €	4,13	157.682,16 €	Preis auf Anfrage
Tief- garage	67 Stück			120,00 €	5,76	96.480,00 €	Preis auf Anfrage

* Hinweis: Die angegebenen Mietpreise pro Quadratmeter basieren auf Kalkulationen und Schätzungen. Es handelt sich hierbei um unverbindliche Preisangaben, die nicht garantiert werden können und sich durch Marktbedingungen oder individuelle Verhandlungen ändern können. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Mietpreise abweichen können und keine Gewähr für die Genauigkeit dieser Angaben übernommen wird.

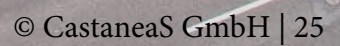


Erdgeschoss



1. Obergeschoss





2. Obergeschoss



Betreten Sie die Immobilie virtuell –
360°-Panorama-Rundgang starten!



Dachgeschoss



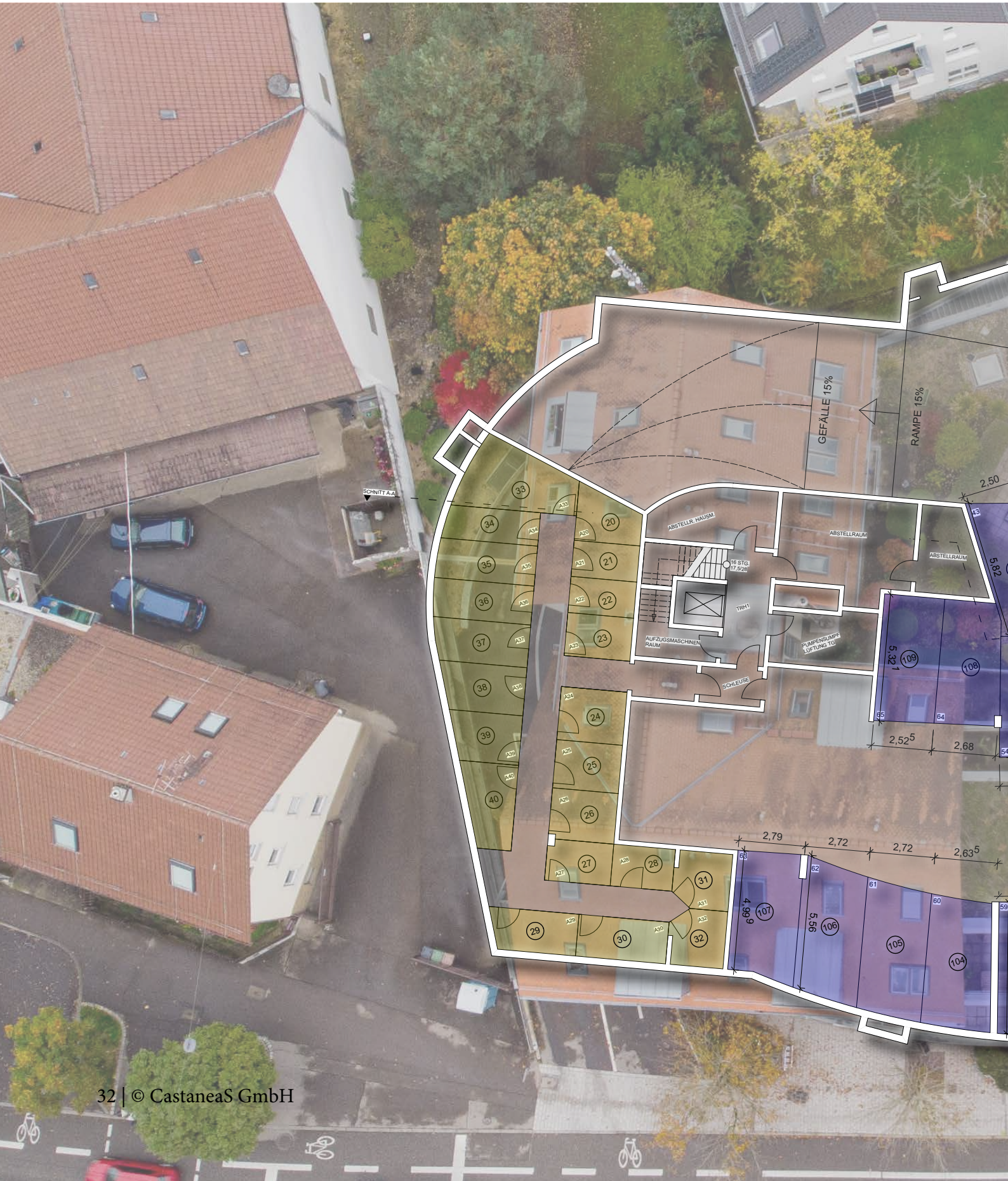
Betreten Sie die Immobilie virtuell –
360°-Panorama-Rundgang starten!







Tiefgarage (2. UG)





Seitenansicht

ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



Eindrücke aus dem Kastanienhof



Entdecken Sie das Objekt –
Bildergalerie hier aufrufen



Allgemeine Risiken einer Bestandsimmobilie zu Anlagezwecken

1. Allgemeine Prognoserisiken

Der Kauf einer Immobilie zu Anlagezwecken sollte stets langfristig betrachtet werden, jedoch birgt eine solche langfristige Anlagestrategie auch Prognoserisiken. Je länger der Zeithorizont, desto schwerer ist es, die zukünftige Marktentwicklung vorherzusagen. Jede langfristige Investitionsentscheidung sollte daher eine sorgfältige Risikobetrachtung beinhalten.

Zu den spezifischen Risiken für den Immobilienmarkt zählen Schwankungen bei Bodenpreisen, Veränderungen der Baukosten sowie die demografische Entwicklung am jeweiligen Standort. Auch wirtschaftliche Faktoren wie die Entwicklung der Darlehenszinsen, das Renditepotenzial im Vergleich zu anderen Anlageformen und steuerliche Änderungen durch neue Gesetze können den Erfolg der Investition beeinflussen.

In den letzten Jahren sind die Grundstücks- und Immobilienpreise stark gestiegen, während die Darlehenszinsen ein historisch niedriges Niveau erreicht haben. Eine Fortsetzung dieser Trends ist jedoch keinesfalls garantiert und könnte die Rentabilität zukünftiger Immobilieninvestitionen beeinträchtigen. Daher ist eine eingehende Prüfung der Standortfaktoren, der demografischen Entwicklung und der allgemeinen Markttrends wichtig, bevor eine Investition in eine Bestandsimmobilie erfolgt.

2. Eingeschränkte Fungibilität

Die Fungibilität, also die Handelsfähigkeit einer Immobilie, ist im Vergleich zu anderen Anlageklassen deutlich eingeschränkt. Während Wertpapiere problemlos innerhalb kürzester Zeit gehandelt werden können, ist der Verkaufsprozess bei Immobilien komplexer und kostspieliger. Obwohl Immobilienwerte im Vergleich zu Aktien weniger stark schwanken, kann es in bestimmten Marktphasen schwierig sein, einen Käufer zu finden. Diese geringere Fungibilität erfordert eine langfristige Planung und gründliche Standortanalyse, um das Wiederverkaufspotenzial einer Immobilie einzuschätzen.

3. Standortfaktoren

Der Standort einer Immobilie ist entscheidend für deren Wert und Attraktivität. Die häufig zitierte Regel „Lage, Lage, Lage“ beschreibt treffend, dass der Standort den Marktwert und die Nachfrage nach einer Immobilie maßgeblich beeinflusst. Verschiedene Indikatoren wie Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur und Standortqualität sollten bei der Standortwahl berücksichtigt werden. Dabei ist zwischen Makro- (z. B. Stadt oder Region) und Mikroumfeld (direkte Umgebung) zu unterscheiden.

Die Standortwahl sollte auch den Anforderungen der Zielgruppe entsprechen. Familien bevorzugen oft Wohngebiete mit Schulen und Freizeitangeboten, während Senioren ruhigere Lagen mit guter medizinischer Versorgung suchen. Da sich demografische und gesellschaftliche Präferenzen ändern können, ist es ratsam, den Standort auch auf seine langfristige Attraktivität hin zu prüfen.

4. Nutzungsmöglichkeiten und Flexibilität

Bestandsimmobilien bieten oft mehr Flexibilität in der Nutzung als spezialisierte Immobilien. Der Eigentümer kann selbst entscheiden, ob er die Immobilie vermietet oder selbst nutzt. Bestandswohnun-

gen sind in der Regel für eine breite Zielgruppe attraktiv und bieten daher einen flexibleren Handlungsspielraum bei Vermietung und Verkauf.

5. Ausstattung und Bauqualität

Die Bauqualität und die verwendeten Materialien sind maßgeblich für die Langlebigkeit und den Wert einer Immobilie. Eine hochwertige Bauausführung reduziert langfristig den Instandhaltungsaufwand und schützt vor häufigen Sanierungsmaßnahmen. Da gesetzliche Anforderungen an Bauqualität und Energieeffizienz sich ändern können, sollten Eigentümer auf eine solide Bauweise und moderne Standards achten, um potenzielle Modernisierungskosten zu reduzieren.

6. Risiken während der Bewirtschaftung

6.1 Eigentümergemeinschaft und Verwaltung

Die Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) bringt spezifische Risiken mit sich, da Verwaltung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsentscheidungen geregelt werden. Unterschiedliche Interessen und finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer können zu Konflikten führen. Eine professionelle Verwaltung der WEG ist entscheidend, um den Wert der Immobilie zu erhalten und potenzielle Meinungsverschiedenheiten zu minimieren.

6.2 Vermietungsrisiko

Die Vermietung einer Bestandsimmobilie kann ebenfalls Risiken bergen. Veränderungen in der Nachfrage oder bei den Mietpreisen können die Rentabilität beeinträchtigen. Zudem besteht die Möglichkeit von Mietausfällen oder Leerständen, was die Rendite negativ beeinflussen kann. Ein solides Mietverhältnis und eine flexible Anpassung an das Marktniveau sind daher wichtig für die langfristige Rentabilität.

6.3 Pflege- und Instandhaltungsaufwand

Für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums zahlen alle Eigentümer einer WEG eine Instandhaltungsrücklage. Diese wird zur Finanzierung späterer Reparaturen angespart, kann jedoch bei umfangreichen Maßnahmen durch Sonderumlagen ergänzt werden. Auch ist der jeweilige Eigentümer für die Instandhaltung seines Sondereigentums, wie etwa Böden oder Sanitäranlagen, selbst verantwortlich.

6.4 Eingeschränkter Interessentenkreis beim Verkauf

Der Wiederverkauf einer Bestandsimmobilie kann durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden. Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren sind im Verkaufspreis nicht wertsteigernd berücksichtigt. Potenzielle Käufer einer vermieteten Bestandswohnung sind meist Anleger, was die Interessentengruppe einschränken kann.

6.5 Standort und Wertentwicklung beim Verkauf

Die Standortentwicklung und Nachfrage in der Region haben einen wesentlichen Einfluss auf den zukünftigen Verkaufswert. Wirtschaftliche Veränderungen oder konjunkturelle Schwankungen können die Nachfrage nach Immobilien in einer bestimmten Region beeinflussen, was sich wiederum auf den Verkaufswert auswirken kann.

6.6 Steuerliche Aspekte und Risiken

Steuerliche Gesichtspunkte sind wichtig, sollten jedoch nicht die einzige Entscheidungsgrundlage darstellen. Gesetzliche Änderungen können steuerliche Vorteile mindern. Eine steuerliche Beratung im Vorfeld einer Investition ist daher ratsam.

7. Politische und regulatorische Risiken

Politische Entscheidungen und gesetzliche Änderungen können Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Beispielsweise können Mietpreisbremsen oder Änderungen bei der Grundsteuer zu einem finanziellen Mehraufwand führen. Es ist ratsam, sich regelmäßig über Änderungen in der Immobilien-gesetzgebung zu informieren, um mögliche Auswirkungen auf die Investition frühzeitig zu erkennen.

8. Wirtschaftliche und konjunkturelle Risiken.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage und Konjunkturschwankungen beeinflussen den Immobilienmarkt. Eine Wirtschaftskrise kann zu Wertverlusten oder stagnierenden Preisen führen, was die Rentabilität einer Immobilie mindert. Langfristige Anleger sollten daher auch makroökonomische Risiken im Auge behalten.

9. Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken

Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) werden für Immobilieninvestoren zunehmend relevant. Strengere Energieeffizienz-Standards und die Nachfrage nach umweltfreundlichen Gebäuden können in Zukunft kostenintensive Sanierungen erfordern. Immobilien, die nicht den ESG-Standards entsprechen, könnten an Attraktivität verlieren.

10. Demografische und gesellschaftliche Veränderungen

Demografische Trends und gesellschaftliche Veränderungen können die Nachfrage nach bestimmten Immobilientypen und Standorten beeinflussen. Ein steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung und veränderte Lebensgewohnheiten könnten sich langfristig auf die Rentabilität von Bestandswohnungen auswirken.

11. Risiko von Naturgefahren und Klimawandel

Naturkatastrophen wie Hochwasser oder Stürme könnten durch den Klimawandel häufiger werden und Immobilien beschädigen. Für Immobilien in gefährdeten Lagen können Versicherungen und bauliche Schutzmaßnahmen notwendig sein, um Umweltrisiken zu minimieren.

12. Marktzyklen und Kapitalbindungsrisiko

Immobilien sind eine langfristige Investition und unterliegen Marktzyklen. In Phasen der Rezession kann ein Verkauf zu Verlusten führen. Anleger sollten die aktuelle Marktlage beobachten und eine Liquiditätsstrategie entwickeln, um auf Marktzyklen flexibel reagieren zu können.

13. Risiken durch Mietrecht und Mieterstruktur

Mietrechtliche Änderungen können Vermieterpflichten erhöhen, was zu zusätzlichen Kosten führen kann. Mietausfälle, häufige Mieterwechsel oder eine ungünstige Mieterstruktur wirken sich ebenfalls negativ auf die Rendite aus. Eine gründliche Bonitätsprüfung potenzieller Mieter kann dieses Risiko mindern.

14. Finanzierungsrisiken und Zinsänderungsrisiko

Langfristige Immobilienfinanzierungen bergen ein Zinsänderungsrisiko. Steigende Zinsen können die Kosten für Neu- oder Anschlussfinanzierungen erhöhen und die Rendite mindern. Eine Festzinsbindung ist daher oft empfehlenswert.

Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig recherchiert, sind jedoch nicht garantiert. Gesetzliche Änderungen und Marktentwicklungen können die Rentabilität beeinflussen. Ausschlaggebend für den Kauf sind die genehmigten Baupläne und die Teilungserklärung. Eine Gewähr für den prognostizierten wirtschaftlichen und steuerlichen Erfolg wird nicht übernommen.

Bestätigung der Besichtigung und Provisionsvereinbarung

Kunde: _____

Objektadresse: Kastanienhof - Vaihinger Str. 80 - 70567 Stuttgart

Einheit: _____

1. Bestätigung der Besichtigung

Ich bestätige hiermit, dass ich am _____ (Datum) um _____ Uhr das oben genannte Objekt zusammen mit einem Mitarbeiter von Hein Immobilien UG besichtigt habe.

Datum: _____ Unterschrift Interessent: _____

2. Provisionsvereinbarung

Ich erkenne an, dass bei Abschluss eines Kaufs über das oben genannte Objekt eine Maklerprovision in Höhe von 2,5 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt) zu zahlen ist. Die Provision ist verdient und fällig mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages.

Datum: _____ Unterschrift Interessent: _____

3. Widerrufsbelehrung

3.1 Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen.

3.2 Widerrufsfrist

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Hein Immobilien UG, Panoramastraße 5, 73574 Iggingen, info@immobilien-hein.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3.3 Besondere Hinweise

Ich verlange ausdrücklich, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung mein Widerrufsrecht verliere.

3.4 Bestätigung des Kunden:

☐ Ich habe die Widerrufsbelehrung gelesen und bin damit einverstanden.

☐ Ich verlange ausdrücklich, dass der Makler vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig wird.

Datum: _____ Unterschrift Interessent: _____

4. Bestätigung der Identitätsprüfung (Geldwäschegesetz)

Ich bestätige, dass ich dem Makler meine gültigen Ausweisdokumente vorgelegt habe und dass die angegebenen persönlichen Daten korrekt sind.

Art des Ausweises: _____

Ausweisnummer: _____

Behörde/Ausstellungsort: _____

Datum: _____ Unterschrift Kunde: _____

5. Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung

Ich willige ein, dass meine personenbezogenen Daten von Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt) zum Zwecke der Immobilienvermittlung erhoben, gespeichert und verarbeitet werden.

Ich kann diese Einwilligung jederzeit widerrufen.

Datum: _____ Unterschrift Interessent: _____

6. Haftungsausschluss

Mir ist bekannt, dass die Angaben zum Objekt auf Informationen des Eigentümers und Dritter beruhen und von Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt) nicht auf ihre Richtigkeit überprüft wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Datum: _____ Unterschrift Interessent: _____

7. Vertraulichkeit und Weitergabeverbot

Das Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind vertraulich und ausschließlich für mich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und macht gegebenenfalls schadensersatzpflichtig.

Datum: _____ Unterschrift Interessent: _____

8. Bestätigung des Maklers

Ich bestätige die Durchführung der Besichtigung und die Aushändigung der oben genannten Unterlagen an den Interessenten.

Datum: _____ Unterschrift Makler: _____



Der Kastanienhof – Ihr neues Wohlfühl-Zuhause in Stuttgart-Möhringen.

Der Kastanienhof in Stuttgart-Möhringen vereint urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe. Lichtdurchflutete Wohneinheiten mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung bieten sowohl ein ideales Zuhause als auch eine wertstabile Kapitalanlage.

Genießen Sie zeitlose Architektur, eine erstklassige Lage und ein lebenswertes Umfeld. Überzeugen Sie sich selbst von einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Vertrieb

Hein Immobilien UG (haftungsbeschränkt)
Dominik Hein
Panoramastraße 5
D-73574 Iggingen



+49 171 3162184



info@kastanienhof-invest.de



www.kastanienhof-invest.de

Ein Angebot der
CastaneaS GmbH

Melanchthonweg 48, D-71522 Backnang
www.castaneas.de

Grafische Gestaltung durch
Technoehl Inh. Raphael Hehl
Tilsiter Str. 25, 86167 Augsburg
www.technoehl.de