

Verkaufsexposé

**Entwicklungsgrundstücke im Herzen von Echterdingen
Zusammenhängenden nur partiell bebaute Grundstücke
die teilweise unter Denkmalschutz stehen**

**Waldhornstraße 5 - Hinterhofstraße 14,
70599 Leinfelden - Echterdingen**



Ansprechpartner:

Dr. Ronald Grosshans

Im Auftrag der Eigentümer

Tailfinger Straße 37
70567 Stuttgart

Tel.: 0711 – 9976568

E-Mail: r.grosshans@drgrosshans-immo.de

Web: drgrosshans-immo.de

Eckdaten

Erwerben Sie Baugrundstücke in der direkten Nähe zum Zentrum von Echterdingen. Die zusammenhängenden Grundstücke sind nur partiell bebaut und Teile stehen unter Denkmalschutz. Das Gesamtareal bietet sehr viel Potential für eine Wohnbauprojektierung in bester Lage.

Entwicklungsareal / Waldhornstraße 5 - Hinterhofstr. 14, 70711 Leinfelden - Echterdingen

■ Grundstücksgröße / Summe:	ca. 1.459 m ²
■ Rechtskräftiger B- Plan:	32-10 Südwestlicher Ortsteil / April 1939
■ Wohngebiet / Wertrelevante Geschossflächenzahl:	0,9
■ Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
■ Denkmalschutz:	Wohnhaus Waldhornstr. 5
■ Wohnhaus Waldhornstr. 5: UG (teilweise) / EG / 1. OG & DG nicht ausgebaut.	
■ Infrastruktur	komplett erschlossen
■ Bodenrichtwert (Stand 01.01.2023)	1.105 €/m ²
■ Kaufpreis	1.650.000.- €
■ Provision Käufer (inkl. MwSt.)	3,57 %

I. Allgemeine Beschreibung und Lage

Makrolage:

Das zu projektierende Areal befindet sich in Leinfelden-Echterdingen im Ortsteil Echterdingen. Leinfelden-Echterdingen liegt im Süden von Stuttgart und gehört zum Landkreis Esslingen. Die Stadt besteht aus den vier Ortsteilen Leinfelden, Echterdingen, Stetten und Musberg. Mit über 40.600 Einwohnern ist Echterdingen der größte der vier Stadtteile und liegt direkt westlich des Flughafens Stuttgart. Dadurch hat der Ortsteil eine besonders verkehrsgünstige Lage, sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr.

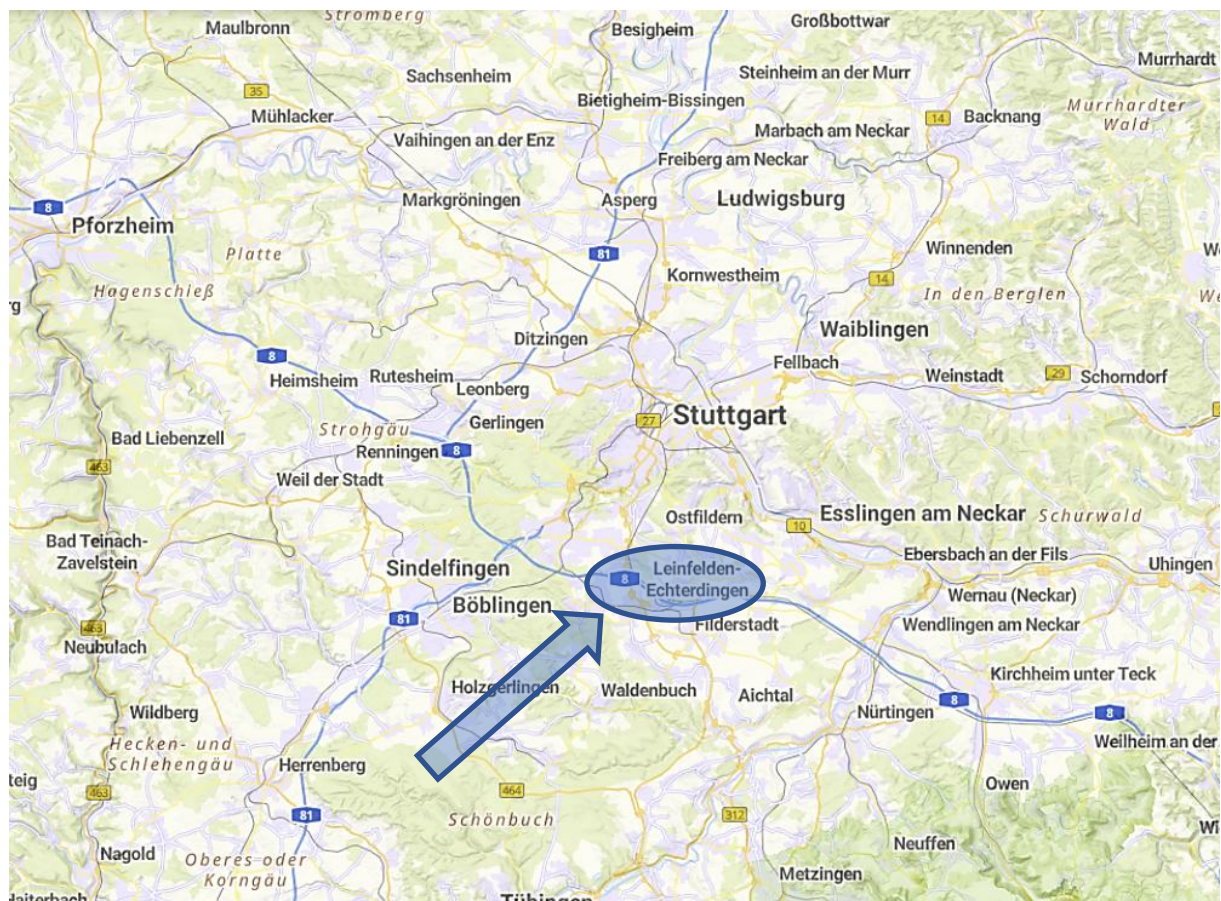
Durch die Nähe zur Autobahn A8 (München-Stuttgart-Karlsruhe) und die Bundesstraße B27 ist Echterdingen hervorragend an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Der Stuttgarter Flughafen und die nahe gelegene Messe Stuttgart machen Echterdingen zu einem wirtschaftlich und logistisch wichtigen

Standort. Viele Unternehmen, insbesondere aus den Bereichen Logistik, IT und Dienstleistung, sind in der Umgebung angesiedelt.

Echterdingen liegt im Einzugsgebiet der S-Bahn Stuttgart, die eine direkte Verbindung nach Stuttgart und die umliegenden Städten bietet. Die S-Bahn-Linie S2 verbindet Echterdingen direkt mit dem Hauptbahnhof Stuttgart sowie dem Flughafen.

Die Region um Echterdingen ist von einer Mischung aus städtischen und ländlichen Gebieten geprägt. Südlich und westlich schließen sich ländliche Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung und Waldflächen an, während Richtung Norden die städtische Agglomeration von Stuttgart beginnt. Das direkt angrenzende Naherholungsgebiet Siebenmühlental und der Naturpark Schönbuch, Obstwiesen und Felder ermöglichen eine attraktive Freizeitgestaltung in der Natur.

Echterdingen kombiniert außerdem eine verkehrsgünstige Lage mit der Nähe zur Natur und der wirtschaftlichen Anbindung an die Metropolregion Stuttgart.



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

Die außergewöhnlich hohe Lebens- und Wohnqualität führt zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. So gilt der Immobilienmarkt in Leinfelden-Echterdingen als typischer „Verkäufermarkt“.

Mikrolage:

Die zusammenhängenden Grundstücke befindet sich in der Nähe des Zentrums von Echterdingen, zwischen zwei kaum frequentierten Seitenstraßen. Das Verkaufsareal hat eine Anbindung an die Waldhornstraße und an die Hinterhofstraße und liegt in einem Wohngebiet, welches „gutbürgerlich“ und harmonisch gewachsen ist. In der direkten Nachbarschaft befinden sich überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in gelockerter Bauweise, an der „Hauptstraße“, der Hauptverkehrsstraße durch Echterdingen, befinden sich kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Die Bausubstanz gestaltet sich sehr abwechslungsreich, von modernen Neubauten, liebevoll renoviertem Altbestand bis hin zu vereinzelt Schuppen.

Der Standort bietet ein sehr gut ausgebautes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Es gibt mehrere Supermärkte. Ein moderner REWE Markt mit einer Treiber Bäckerei und Konditorei befindet sich in ca. 200 m Entfernung und ist zu Fuß in ca. 3 Minuten zu erreichen. Weitere Bäckereien und Konditoreien befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Die Metzgerei Oskar Zeeb ist ebenfalls nur ca. 300 und rd. 4 Gehminuten entfernt. Kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf, von der Buchhandlung bis hin zum Elektro- und Fahrradfachgeschäft, wie auch größere Einkaufsmöglichkeiten und Fachgeschäfte sind leicht erreichbar. Das gastronomische Angebot ist sehr vielseitig.

Zur Bildung und Betreuung stehen in der Umgebung mehrere Kindergärten und Schulen zur Verfügung, die den Standort besonders für Familien attraktiv macht. So befindet sich ein Waldorfkindergarten nur 60 m entfernt. Eine Vielzahl weiterer Kinderhäuser befinden sich im fußläufigen Umfeld. Die Goldwiesen Grundschule liegt rd. 550 m und rd. 8 Fußminuten, das Philipp-Matthäus-Hahn-Gymnasium rd. 950 m entfernt. Die Immanuel-Kant-Realschule und das Gymnasium befinden sich im Stadtteil Leinfelden. Zur Gesundheitsversorgung gibt es verschiedene Arztpraxen und Apotheken in der Nähe, und für größere medizinische Bedürfnisse sind Kliniken und Fachärzte im Raum Filderstadt und Stuttgart leicht erreichbar.

Eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten werden durch regelmäßige Stadtfeste, die eine überregionale Anziehungskraft haben, sowie lokale Veranstaltungen erweitert.

Die Bushaltestelle „Waldhornstraße“ erreicht man fußläufig in ca. 1 Minute und rd. 80 m Entfernung. Zahlreiche Buslinien verbinden, gut getaktet die vier Stadtteile von LE mit den Nachbarkommunen im Umland. Sämtliche Bus- und Bahnlinien des ÖPNV in der Großen Kreisstadt gehören zum Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS). Damit ist das Reisen besonders unkompliziert, das engmaschige Netz macht das mobile Leben mit öffentlichen Verkehrsmitteln besonders attraktiv. Die schnelle Anbindung an die Bundesstraße B27 und die Autobahn A8 sowie an das U- und S-Bahn-Netz bringen Sie schnell an Ihr vorgesehene Ziel. Die Nähe zum Flughafen Stuttgart bringt den Vorteil schneller internationaler Anbindungen.

Zusammengefasst ist die Mikrolage der Hinterhofstraße im Stadtteil Echterdingen attraktiv für Familien, Berufspendler und Menschen, die eine gute Anbindung an Stuttgart und den Flughafen schätzen, aber dennoch in einem ruhigen, eher ländlich geprägten Umfeld leben möchten. Es kann oft auf das Auto verzichtet werden.



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

Fazit: Der Standort bietet eine tolle Wohn- und Lebensqualität!

II. Grundbuch / Baulasten / Anliegerleistungen

Grundbuch:

Grundbuch von Echterdingen, Nummer 5.574, Karte NO 1708, Flurstück 38/1 Hinterhofstr. 8/1 und Flurstück 40 Waldhornstr. 5/1, beides Gebäude- und Freifläche. In Abteilung II sind keine Belastungen eingetragen.

Grundbuch von Echterdingen, Nummer 6.122, Karte NO 1708, Flurstück 41 Hinterhofstr. 14, Gebäude- und Freifläche. In Abteilung II sind keine Belastungen eingetragen.

Grundbuch von Echterdingen, Nummer 4.249, Flurstück 40/1 Hinterhofstr. 10, Gebäude- und Freifläche. In Abteilung II sind keine Belastungen eingetragen.

Grundbuch von Leinfelden-Echterdingen, Nummer 9.684, Karte NO 1708, Flurstück 37 Hinterhofstr., Landwirtschaftsfläche. In Abteilung II ist ein löschtbarer Nießbrauch eingetragen.

Die Grundstücke stehen bis auf das Grundstück 40/1 im Alleineigentum des Verkäufers. Das Flurstück 40/1 ist im Eigentum einer weiteren Person, die an der Verwertung beteiligt ist.

In Abteilung III sind sofort löschtbare Darlehen ohne Valuta eingetragen.

Auskünfte des Landratsamts Esslingen zum Flurstück 40/1 Hinterhofstr. 10 zum Erwerb am 04. Juni 2024:

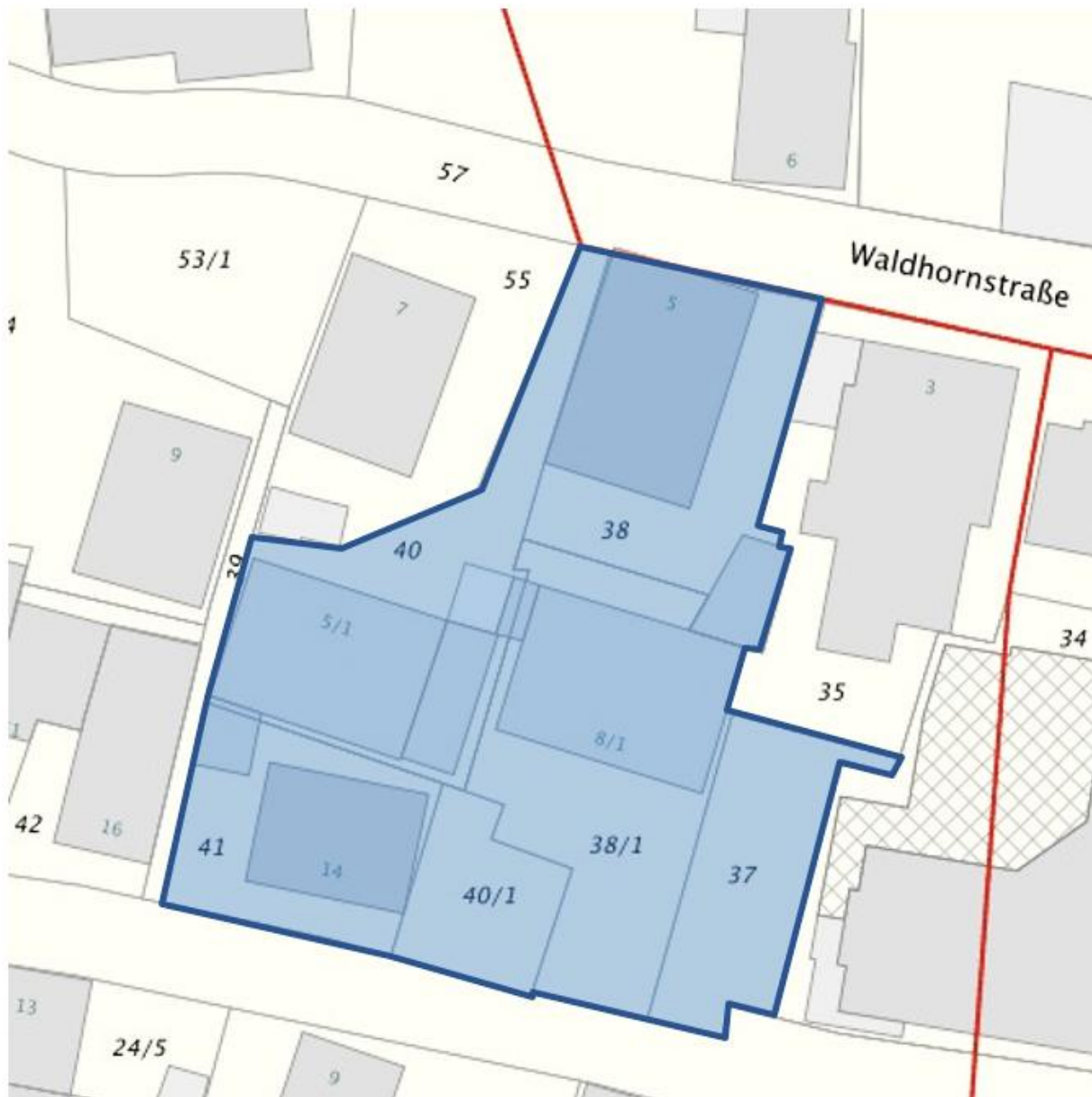
„Keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Begründung: es gibt keine Anhaltspunkte für eine ehemalige gewerbliche Nutzung im Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sowie auf das Vorhandensein einer Altablagerung.

Diese Aussage kann sicherlich auf die weiteren Grundstücke übertragen werden, die historisch als bäuerliches Anwesen benutzt wurden und bis einen Gebäudeabriss heute noch im überwiegend ursprünglichen Zustand erhalten sind.

Erschließungs- und Anliegerleistungen:

Es bestehen keine offenen und ausstehenden Forderungen.

III. Grundstücks- und Gebäudedaten:



Verkaufsgrundstücke: im Lageplan blau gekennzeichnet

Grundstücke:

Waldhornstr. 5:	Flst. 38 /	Wohngebäude- und Freifläche
Waldhornstr. 5/1:	Flst. 40 /	Schuppen und Freifläche
Hinterhofstr.:	Flst. 37 /	Freifläche
Hinterhofstr. 8/1:	Flst. 38/1 /	Schuppen und Freifläche
Hinterhofstr.:	Flst. 40/1 /	Freifläche
Hinterhofstr. 14:	Flst. 41 /	Wohngebäude- und Freifläche

Grundstücksflächen:

Flst. 38:	317 m ²	GB Nr.:
Flst. 40:	320 m ²	GB Nr.: 5.574
Flst. 37:	159 m ²	GB Nr.: 9.684
Flst. 38/1:	368 m ²	GB Nr.: 5.574
Flst. 40/1:	97 m ²	GB Nr.: 4.249
Flst. 41:	198 m ²	GB Nr.: 6.122

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt ca.: 1.459 m²

Die zusammenhängenden Grundstücke sind im Lageplan blau gekennzeichnet. Die Grundstücksbreite an der Hinterhofstr. beträgt an der Straßenfront rd. 20 m und rd. 18 m an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Grundstückstiefe beträgt rd. 32,5 m. Die Grundstücke sind eben, jedoch liegt die Hinterhofstr. etwas tiefer und fällt in Richtung zur Hauptstraße weiter ab.

Bauliche Anlagen / Denkmalschutz:

Das Wohnhaus in der Waldhornstraße 5 bildet zusammen mit der Fachwerkscheune in der Hinterhofstraße 8/1 eine Sachgesamtheit und ist ein Kulturdenkmal gemäß 2 Denkmalschutzgesetz Ba.-Wü. (DSchG) aus wissenschaftlichen Gründen. An seiner Erhaltung besteht insbesondere aufgrund seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes ein öffentliches Interesse. Dieses Wohngebäude ist ca. 10 m breit und ca. 15 m tief, es besteht aus EG und dem I. OG, es ist zu ca. 1/3 unterkellert, das Dachgeschoss und das Spitzdach sind nicht ausgebaut. Das Wohnhaus verfügt über einen Gasanschluss und ist überwiegend beheizbar. Ein Buderus Gaszentralbrenner aus dem BJ. 1990 mit einer Leistung von 26-32 kW, der sich in einem Heizraum im EG befindetet, dient zur Heiz- und Warmwasserversorgung. Die beheizten Räume sind mit Flächenheizkörpern ausgestattet. Zu den baulichen Anlagen liegen leider keine Planunterlagen vor.

Das Wohnhaus wurde 1776, laut der Bezeichnung am Türsturz, erbaut. Das Gebäude, ein giebelständiger zweigeschossiger Baukörper, erhebt sich auf massivem Sockel unter einem Krüppelwalmdach. Der verputzte Fachwerkbau weist an der Giebelseite vier und an den Längsseiten zwei profilierte Vorstöße auf. Der Hauptzugang erfolgt an der Längsseite über doppelläufige Freitreppen, daneben befindet sich der Kellerabgang mit Falltür. Im gesamten Gebäude sind in umfangreicher Weise historische Raumstrukturen und Ausstattungen erhalten, wie beispielsweise die Stube (größter, früher von der Küche aus beheizter Raum) mit Kassettendecke, Kassettentüren, Wandtäfelung und historischen Böden. Die Größe des Hauses lässt auf einen damals sehr wohlhabenden Bauherrn schließen. Das Wohnhaus ist quasi im „Ursprungszustand“ erhalten geblieben.

Die Fachwerkscheune 5/1 ist ein traufständiger, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach. Sie befindet sich südwestlich hinter dem Wohngebäude. Grundrissgröße von Wohnhaus und Scheune sind nahezu gleich, die Scheuer ist ca. 14 m breit und ca. 10 m tief. Das EG wurde früher zu je rd. 1/3 als Stall, Tenne, Lager- und Abstellfläche genutzt. Das 1.OG war hauptsächlich ein Futterlager. Die Scheune ist 12 m hoch, die Außenwände wurden aus Riegelfachwerk und das Dach aus einer Holzkonstruktion mit Ziegeln erstellt. Am Torbalken ist das Baujahr mit 1756 bezeichnet. Das dreiachsige Gebäude verfügt über ein großes Mitteltor zur Tenne. Vor dem Stall befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein kleiner Schuppenanbau.

Im Dialog mit dem Denkmalamt wurde der Eigentümer darüber informiert, dass das Scheunentor mit dem Torbalken aus Denkmalsicht zu erhalten sei. Für die große Restfläche können alternative Ansätze angestrebt werden.

Eine ehemals freistehende Scheuer 8/1 mit einer Dimension von ca. 13,5 m Breite und einer Tiefe von ca. 10 m wurde mit einem Zwischenbau mit der Scheuer 5/1 teilweise verbunden.

Ein massiv gebautes Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss befindet sich in der Hinterhofstr. 14. Das rechteckige Gebäude verfügt über eine Länge von ca. 10,5 m und Breite von ca. 8 m. Das Bestandsgebäude ist unterkellert und verfügt somit über Unter-, Erd-, Ober- und ein nicht ausgebauten Dachgeschoss unter einem Satteldach. Ein kleiner Schuppen befindet sich im Garten. Das Haus mit unbekanntem Baujahr wurde 1961 erweitert, 1982 erfolgte ein Umbau im EG und der Einbau einer Garage im UG. Das Wohnhaus verfügt über einen Gasanschluss. Ein Gaszentralbrenner der sich im UG befindet, dient zur Heiz- und Warmwasserversorgung. Die beheizten Räume im EG und 1.OG sind mit Flächenheizkörpern ausgestattet. In diesem Zustand befindet sich die Immobilie heute noch. Laut Baubeschreibung sind die Fundamente und die UG-Wände aus Beton, die sonstigen Wände aus Hohlblock- und Bimsstein. Die Decken sind massiv erstellt. Die Dachkonstruktion in Holzbauweise, eingedeckt mit Flachdachpfannen.

Eine Flächenermittlung liegt nicht vor, im Baugesuch von 1982 wird die bauliche Nutzung des Baugrundstückes mit 98 m² bewertet. Pläne hierzu befinden sich unter Punkt IX.

Ehemaliges Sanierungsgebiet:

In Leinfelden-Echterdingen wurde das Gebiet Waldhorn, in dem sich die Verkaufsgrundstücke befinden, von 2000 bis 2016 grundlegend saniert und die Infrastruktur verbessert. Ehemals leerstehende, baufällige und landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die das Straßenbild bestimmten, wurden in ein modernes, urbanes Zentrum und Wohngebiet überführt. Ortstypische Gebäude blieben typischerweise erhalten und wurden oft modernisiert. Neben dem Zeppelin-Platz und den Wohn- und Geschäftsgebäuden des Echterdinger Carrés, wurde das Kinderhaus „Waldhorn“ sowie ein Waldorfkindergarten in verkehrsberuhigter Lage im Herzen Echterdingens erstellt.

Steuerliche Förderung von denkmalpflegerischen Maßnahmen:

Auszug aus der Broschüre „DENKMALPFLEGE / STEUERLICHE VERGÜNSTIGUNGEN für Denkmaleigentümer / Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg:

„Als Denkmaleigentümer können Sie nach dem Einkommensteuergesetz steuerliche Vergünstigungen für denkmalpflegerische Maßnahmen in Anspruch nehmen. Die §§ 7i, 10f, 11b und 10g des Einkommensteuergesetzes (EStG) ermöglichen die steuerliche Berücksichtigung bestimmter Ausgaben, die bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern entstanden sind. Dabei sind hier folgende Regelungen wichtig:

§ 7i EStG: Erhöhte Absetzung der Herstellungskosten bei Baudenkmalen, die zu Einkünften führen (Vermietung, Verpachtung, gewerbliche Nutzung usw.).

§ 11b EStG: Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen, die zu Einkünften führen.

Als Denkmaleigentümer können Sie die anerkannten Kosten für Renovierung und Restaurierung Ihres Kulturdenkmals über mehrere Jahre verteilt erhöht absetzen. Die Höhe und Dauer der Absetzung sind abhängig von der jeweiligen Bestimmung im EStG. Bei vermieteten oder gewerblich genutzten Baudenkmalen können Sie entsprechende Aufwendungen im Jahr der Fertigstellung und den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % absetzen.“

Die tatsächlichen Förderungsmöglichkeiten müssen vom Erwerber geprüft werden.

Objektzustand:

Das Areal dient, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Wohnhauses in der Waldhornstraße 5, einer Neuprojektierung für eine Wohnbebauung. Der restliche Bestand muss abgerissen werden, für die Fachwerkscheune in der Hinterhofstraße 8/1 muss hierfür eine einvernehmliche Lösung mit dem Denkmalamt für das Scheunentor mit dem Torbalken erarbeitet werden. Garantien werden hierfür nicht übernommen.

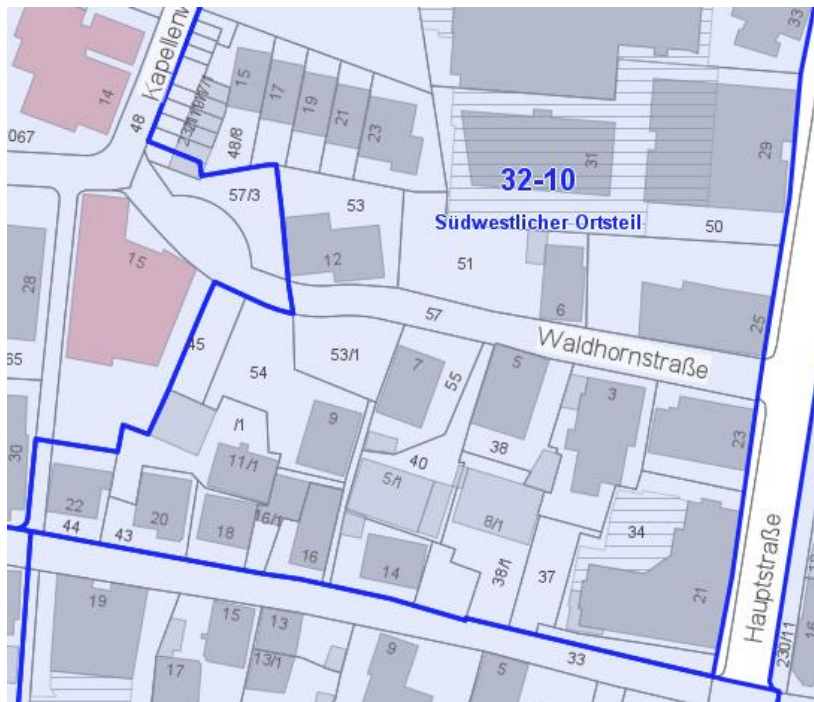
Energiebedarf der Gebäudes wurden nicht ermittelt, da die Hinterhofstr. 14 als Abrisskandidat und das Denkmal geschützten Wohnhaus einer Komplettsanierung mit Denkmalaufgaben unterzogen werden muss. Ein Energieausweis kann bei Bedarf erstellt werden.

Das Areal wird übergeben, wie es steht und liegt. Es werden keine Räumungen durchgeführt.

Glasfaser mit 1 Gbit/s: Die Hinterhofstraße ist bereits komplett erschlossen, Waldhornstraße wird im November 2025 ein Glasfasernetz verlegt.

Es wird kein Flächenmaß geschuldet.

IV. Planungs- und Baurecht

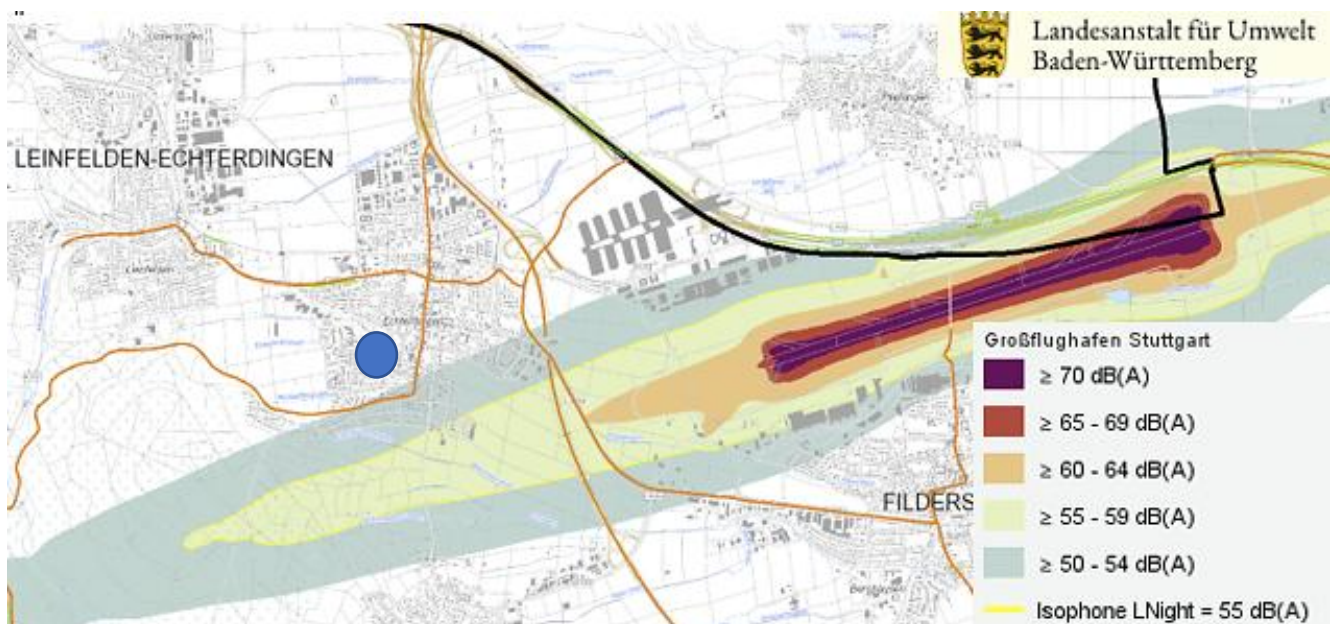


Rechtskräftiger B- Plan:
32-10 Südwestlicher Ortsteil
/ April 1939

Wohngebiet / Wertrelevante
Geschossflächenzahl 0,9.

V. Auswirkungen des Flughafens Echterdingen

Der Stuttgarter Flughafen befindet sich westlich vom Verkaufsareal. Der Fluglärm wird kontinuierlich erfasst. Die Auswirkungen auf den Immobilienstandort sind der beigefügten Lärmkartierung (2022) 22 -6 h „LNIGHT“ zu entnehmen:



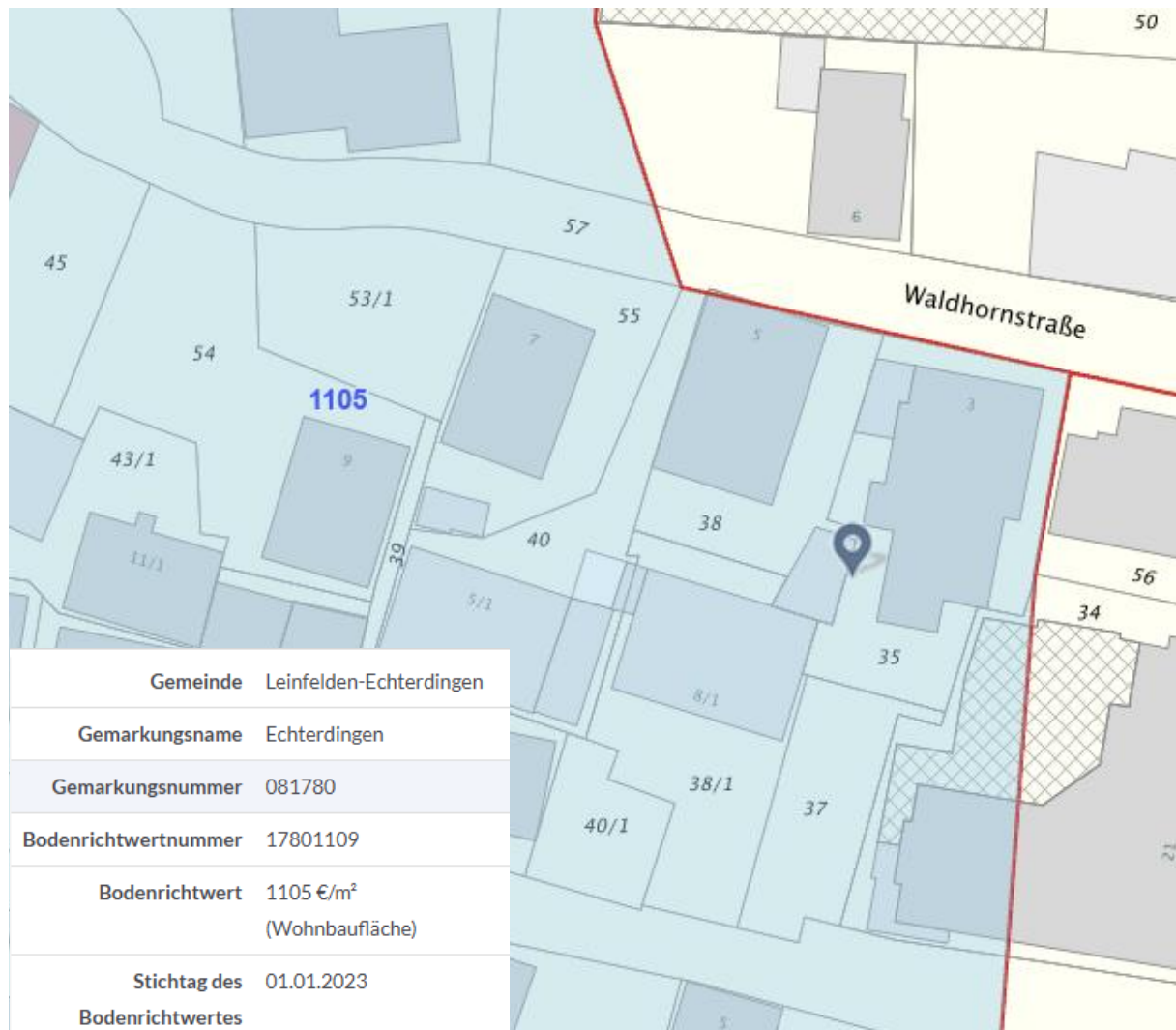
● Standort Verkaufsareal

VI. Vermietungssituation

Es bestehen keine Mietverhältnisse. Das Areal kann durch den/die Erwerber direkt genutzt und projektiert werden.

VII. Kaufpreis

Der Bodenrichtwert laut Bodenrichtwerttabelle zum Stichtag 01.01.2023 der Stadt Leinfelden-Echterdingen beträgt 1.105 €/m²:



Der reine Bodenwert (für eine freigelegte Fläche) beträgt somit:

$$1.459 \text{ m}^2 \times 1.105 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.612.000.- \text{ €}$$

Die Grundbücher haben keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Das Areal wird verkauft, wie sie steht und liegt.

Auf Grund der urbanen und zentralen Lage beträgt der Kaufpreis:

1.650.000.- €

Vorteile und Nachteile aus Erwerbersicht:

Vorteile:

- Schöne, begehrte Wohnlage
- Großzügige bauliche Möglichkeiten auf den Grundstücken
- Wohnraum und Miteigentum sind am Standort begehrt.
- Grundstücke an zwei parallel liegende Straßen angebunden
- Gute Nachbarschaftsstruktur
- Steuer- und Abschreibungsoptimierungen durch den Denkmalschutz möglich

Nachteile aus Käufersicht:

- Auflagen zum Denkmalschutz müssen berücksichtigt werden
- Risiken für Bauen im Bestand in der Waldhornstr. 5

VIII. Provision / Geschäftsgrundlage

Mit Abschluss eines Kaufvertrages erhält Dr. Ronald Grosshans vom Käufer / Erwerber eine Provision in Höhe 3,57 % auf den beurkundeten Kaufpreis, sofern der Kaufvertrag durch seinen Nachweis und / oder durch seine Vermittlung zustande gekommen ist. Die Provision ist zehn Tage nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Die von uns gemachten Angaben bezüglich der vorbezeichneten Liegenschaften beruhen auf den uns erteilten Informationen durch den Verkäufer bzw. Eigentümer. Eine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in diesem Immobilienangebot werden daher nicht übernommen.

Bitte beachten Sie hierzu auch unsere beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ansprechpartner:

Dr. Ronald Grosshans
Tailfinger Straße 37, 70567 Stuttgart
Tel.: 0711-9976568
E-Mail: r.grosshans@drgrosshans-immo.de
Web.: drgrosshans-immo.de

Sonstige Informationen

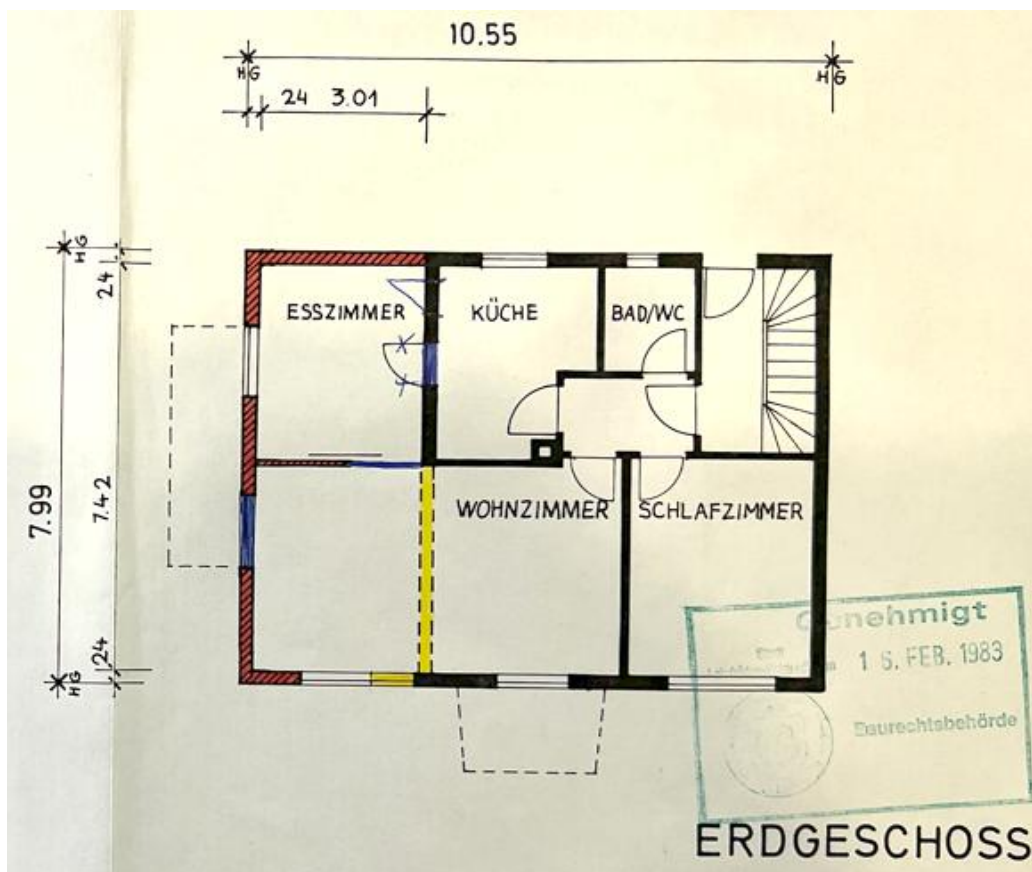
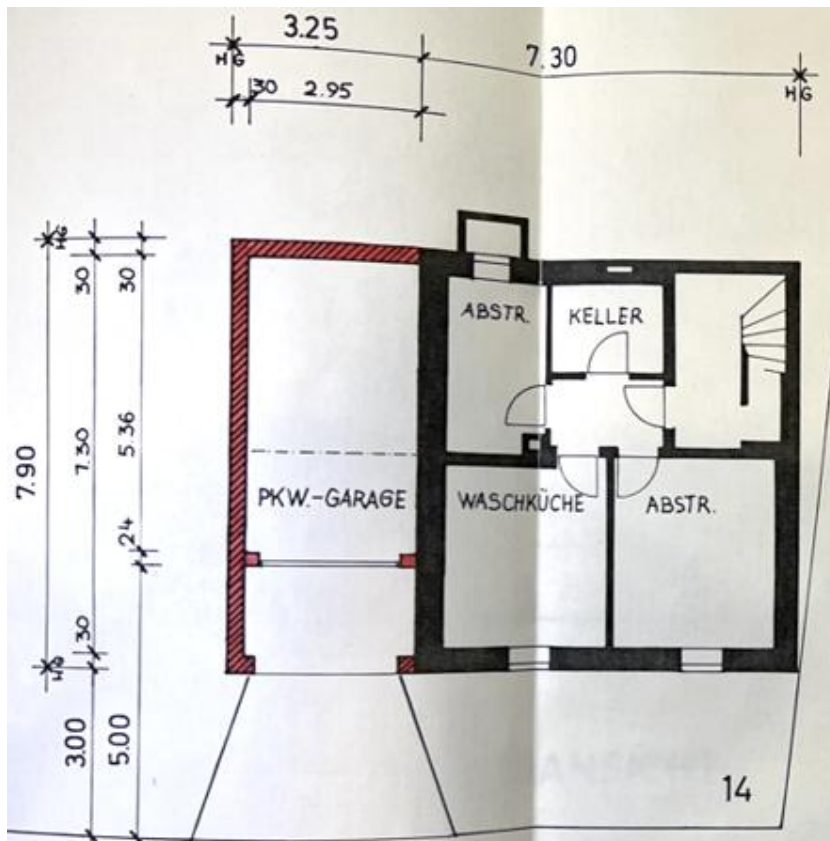
Widerrufsbelehrung für Verbraucher: Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mich, Dr. Ronald Grosshans (Tailfinger Straße 37, 70567 Stuttgart, E-Mail: r.grosshans@drgrosshans-immo.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. per Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

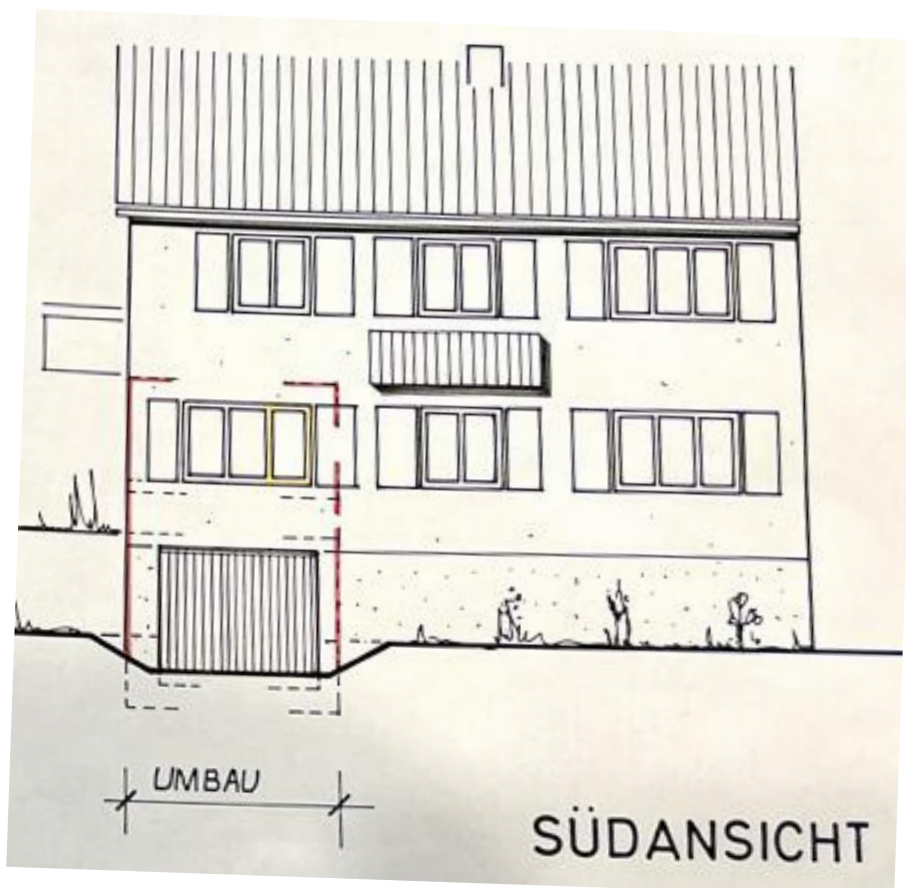
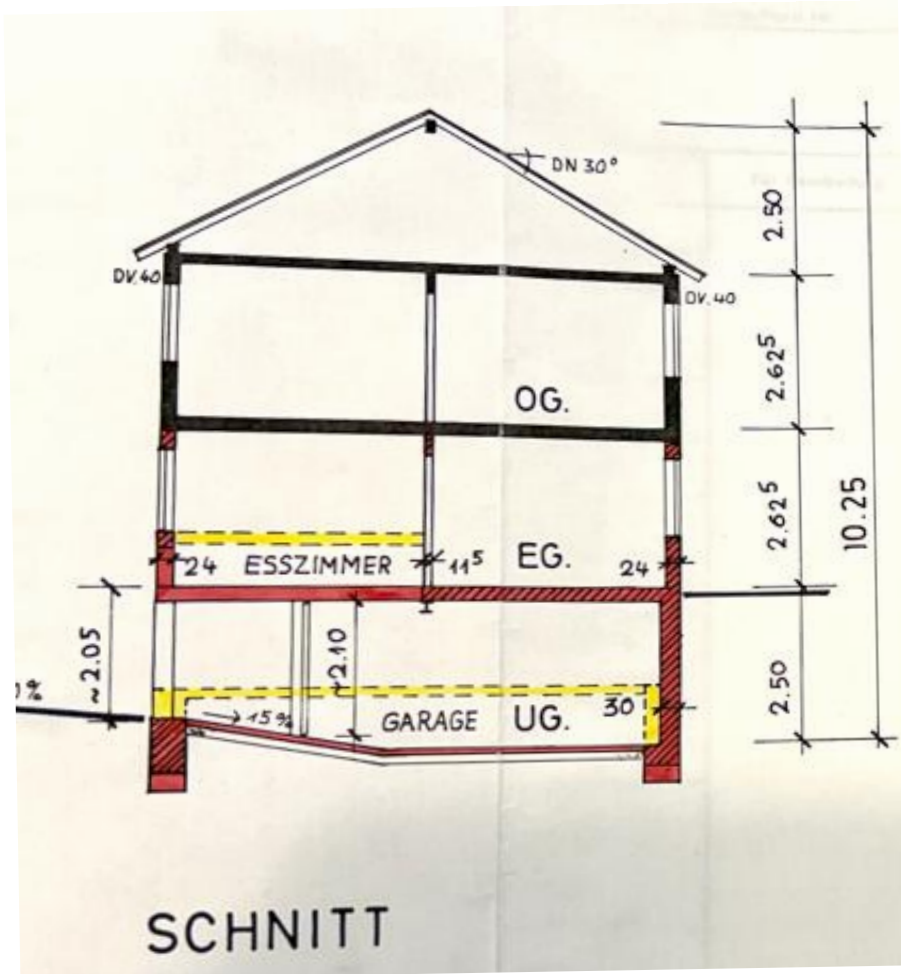
Ein Widerrufsformular ist als Anlage beigefügt.

IX. Pläne, Bilder & Ansichten

Hinterhofstr. 14 / UG:



& 1.OG





Denkmalgeschütztes Wohnhaus Waldhornstr. 5 / Straßenfront



Denkmalgeschütztes Wohnhaus Waldhornstr. 5 / Blick von der Einfahrt



Denkmalgeschütztes Wohnhaus Waldhornstr. 5 / Blick von der Straßen



Impressionen verschiedene Räume



Kellerabgang & Kellerraum



Scheuer: / Blick vom Innenhof der Waldhornstr. 5 / Bild oben: auf der linken Seite Scheuer 8/1, auf der rechten Seite Scheuer 5/1 mit verbindendem Zwischenbau.



Scheuer 5/1 - Blick vom Nachbargrundstück, links im Hintergrund Scheuer 8/1



Scheuer 8/1 – Rückseite / Blick von der Hinterhofstr.



Freiflächen „Hinterhofstr.“ Mit Blick auf ZFH / Hinterhofstr. 14 (links) und Scheuer 8/1



Wohnhaus Hinterhofstr. 14 / links im Hintergrund Scheuer 5/1

erstellt: Dr. R. Grosshans / am 06.02.2025

Widerrufsformular

Füllen Sie dieses Formular aus, wenn Sie den Vertrag widerrufen möchten

An:

Dr. Ronald Grosshans
Immobilienvermittlung
Tailfinger Straße 37
D-70567 Stuttgart

Betrifft: Maklervertrag Immobilienerwerb
Exposé vom: _____. Februar 2025
Immobilienbezeichnung & Anschrift:
Waldhornstr. 5 - Hinterhofstr. 14
70771 Leinfelden-Echterdingen

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich/wir innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Absender/Kundenname:

Adresse:
.....
.....

Ort, Datum:

.....

Unterschrift Vertragspartner

Dr. Ronald Grosshans / Immobilienvermittlung / Tailfinger Str. 37, 70567 Stuttgart
Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) / Immobiliengeschäfte

Vorbemerkungen: Die oben genannte Firma ist als Unternehmer im Sinne von § 14 BGB und als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt / Provision tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

1. Mit der Annahme des anliegenden Exposés / Kaufangebotes kommt ein Maklervertrag zustande. Der Empfänger erkennt damit die nachstehenden Geschäftsbedingungen an. Als Annahme gilt insbesondere die Kontaktaufnahme bezüglich des angebotenen Objektes mit uns oder dem Verkäufer / Vermieter oder dessen Beauftragten.
2. Das Exposé wurde nach den vom Verkäufer / Vermieter zur Verfügung gestellten Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Die Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf / -vermietung sind vorbehalten. Gleichzeitige provisionspflichtige Tätigkeit für die andere Vertragsseite ist uns bei der Immobilienverwertung gestattet.
3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Sie dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge nicht autorisierter Weitergabe ein Vertrag gleich welcher Art zustande, ist uns der Empfänger in Höhe der uns entgangenen Maklerprovision schadensersatzpflichtig. Gleiches gilt auch für eine Gesellschaft, mit der der Empfänger rechtlich oder wirtschaftlich verbunden ist, sowie bei Familienangehörigen. Kommt in diesem Fall ein Vertragsabschluss zustande, wird eine Weitergabe unterstellt.
4. Ist dem Empfänger das angebotene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 8 Tagen mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschluss ursächliche Tätigkeit an. Auf Verlangen ist die Vorkenntnis nachzuweisen. Falls dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt über Dritte nochmals angeboten wird, hat er auf die Vorkenntnis durch uns hinzuweisen. Maklerdienste / Vermittlungsdienste in Bezug auf das von uns bereits angebotene Objekt von Seiten Dritter sind vom Empfänger abzulehnen.
5. Sofern der Empfänger dieses Angebots mit dem Verkäufer / Vermieter oder dessen Beauftragten direkt in Verbindung tritt, ist unsere Firma zu benennen. Spätestens bei Vertragsabschluss ist unsere Firma hinzuzuziehen. Der Empfänger ist verpflichtet, uns von dem Abschluss eines Vertrages über ein von uns nachgewiesenes Objekt sofort zu unterrichten. Wir sind berechtigt, von abgeschlossenen Verträgen Abschriften zu verlangen. Der Empfänger ist verpflichtet, uns diese zu beschaffen.
6. Kommt innerhalb von 12 Monaten zwischen dem Empfänger und dem Eigentümer bzw. dessen Bevollmächtigten oder dessen Rechtsnachfolger des angebotenen Objektes ein anderes als das ursprünglich vorgesehene oder ein weiteres Geschäft zustande, oder erwirbt der Empfänger ein angebotenes Objekt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Versteigerung oder Zwangsversteigerung, wird die Maklerprovision in voller Höhe fällig. Der Empfänger ist auch provisionspflichtig, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung / Pacht gezahlte Provision wird angerechnet.
7. Die Maklerprovision An- und Verkauf ist verdient und zahlbar bei notariellem Vertragsabschluss. Ist im Angebot nichts anderes bestimmt, betragen die Provisionsätze im Erfolgsfall 4 % auf Basis des notariellen Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen teilen sich Käufer und Verkäufer mit jeweils 3 % zzgl. MwSt. die Maklerkosten, wenn es sich um einen nichtgewerblichen Käufer handelt. Wird der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, so ist der Maklerlohn zahlbar, wenn die Bedingung eintritt. Gleiches gilt für den Kauf von Gesellschaften oder Anteilen an Gesellschaften und/oder Unternehmung (share deal). Hier gilt als Basis der gesamte Vertragswert inklusive aller Verbindlichkeiten. Der Erwerb in der Zwangsvollstreckung ist hiervon nur umfasst, wenn dies im Einzelfall vereinbart ist.

8. Die Provision bei Vermietung und Verpachtung beträgt bei Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen über Büro-, Verkaufs-, Lager-, Logistik-, Produktions- oder sonstige Flächen mindestens 3,0 Nettomonatsmieten, ab einer Festlaufzeit von mindestens fünf und weniger als zehn Jahren 3,5 Nettomonatsmieten, ab einer Festlaufzeit von mindestens zehn Jahren 4,0 Nettomonatsmieten jeweils zzgl. 1,0 Nettomonatsmiete je vereinbarter Optionsmietzeit. Nettomonatsmiete ist die vertragliche monatliche Grundmiete (bzw. -pacht) ohne Leistungen für Neben- und Betriebskosten. Die Festlaufzeit ist die vertraglich vereinbarte Laufzeit, während derer der Miet- bzw. Pachtvertrag nicht ordentlich gekündigt werden kann; etwaige Vertragsverlängerungen infolge von Optionsrechten o.ä. bleiben insoweit außer Betracht. Die Optionsmietzeit ist die Laufzeit, um die der Miet- bzw. Pachtvertrag aufgrund eines Optionsrechtes einer oder beider Parteien verlängert werden. Etwaige Sonderkündigungsrechte innerhalb der Festmietzeit o.ä. bleiben insoweit außer Betracht.

Bei der Vermietung von Wohnraum gilt bei Verbrauchern das Bestellerprinzip, provisionspflichtig ist nur der Beauftragende. Die Provision beträgt 2,0 Monatskaltmieten, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

9. Unser Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn die Bedingungen des Kaufvertrages von den in unserem Angebot genannten Konditionen abweichen oder der nachgewiesene / vermittelte Kaufvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig oder einvernehmlich aufgehoben wird.
10. Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10 % der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann, oder nachweislich mit einem vertragsbereiten Kaufinteressenten kein Kaufvertrag abgeschlossen wird. Dies gilt nicht bei einem Auftrag eines Wohnungssuchenden.
11. Datenschutz: Der Auftraggeber willigt ein, dass der Makler personen- und/oder objektbezogene Daten, die sich aus dem Maklervertrag und/oder seiner Durchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt, speichert und diese im erforderlichen Umfang an etwaige Interessenten / Beteiligte übermittelt.
12. Abweichende Vereinbarungen gelten nur bei schriftlicher Bestätigung. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel.
13. Sollten einzelne der vorstehenden Bedingungen unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bedingung tritt eine im Bereich der Maklertätigkeit gebräuchliche und der unzulässigen im wirtschaftlichen Ergebnis gleichkommende Bedingung bzw. treten nachrangig die gesetzlichen Vorschriften ein.
14. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für alle Beteiligten Stuttgart (Deutschland).

Stand Juli 2024