

## Etagenwohnung in Stuttgart

### Neues Immobilienangebot in Stuttgart-West



Objekt-Nr. A3098 (1/119)

**Etagenwohnung**

Verkauf: **1.271.000 €**

Ansprechpartner:  
 Drascher Financial Services  
 Telefon: 0711 6645516

70178 Stuttgart  
 Baden-Württemberg

Baujahr	1881	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich im Hochparterre/1.OG und Hanggeschoss in einem 1881 erbauten Mehrfamilienhaus, mitten im Stuttgarter-Westen.

Es besteht aus einer großzügigen, hellen 3-Zimmer-Wohnung (ca. 102 m<sup>2</sup>) sowie einer hauptsächlich zur Straßenseite (30-er Zone) ausgerichteten Büroeinheit (ca. 148 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen). Raumhöhe bis zu ca. 3,30 m.

Wohnung und Büroeinheit können getrennt oder zusammen genutzt werden, da Verbindungen / Übergänge vorhanden sind.

Dieses Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sie können z.B. die Büroeinheit vermieten und in der Wohnung selbst wohnen oder umgekehrt.

Es kann zusammen oder getrennt vermietet werden. Bei Vermietung für z.B. mtl. 1.605 € für die Wohnung und ca. 2.476 € für die Büroeinheit beträgt die Rendite bezogen auf die Kaltmiete ca. 3,85 % p.a..

Objekt-/Ausstattungsmerkmale-Wohnung:

- Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer mit Schwebetürenschränk
- Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer
- Küche mit EBK
- großzügige Diele
- TLB mit Badewanne, Spiegelschränk und Waschtisch
- TLB mit Dusche, Spiegelschränk, Waschtisch und WC
- Rundbogen-Fenster (Kunststoff weiß)

Objekt-/Ausstattungsmerkmale-Büroeinheit:

1.Ebene

- großzügiger Empfangs-/Warte- und Sekretariatsbereich mit großen Rundbogenschau fenstern
- großer Büro-/Besprechungsraum ebenfalls mit großen Rundbogen-Schau fenstern
- Teeküche
- WC mit Fenster, Waschtisch und Spiegel
- Archivraum
- Verbindungstreppe nach 2.Ebene (Hanggeschoss)

2.Ebene (Hanggeschoss)

- großzügiger Büroraum
- Bad mit Dusche, Waschtisch und Spiegel

Die Energieausweise für die Wohnung und die Büroeinheit liegen vor.

Gemeinschaftlich steht eine Waschküche mit Anschlüssen für

Waschmaschine und Trockner sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 591.500 EUR (ca. 5.803 € je m<sup>2</sup>) zuzüglich 679.500 EUR (ca. 4.579 € je m<sup>2</sup>) für Büroeinheit, somit liegt der Gesamtkaufpreis bei 1.271.000 EUR.

Dieses Objektangebot ist provisionsfrei!

Wir empfehlen eine persönliche Innenbesichtigung!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Geschäftsbedingungen:

Alle genannten Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Gefällt Ihnen dieses Objekt-Angebot und Sie möchten es besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Anfrage per E-Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten. Das spart beiden Seiten Zeit und Sie erhalten das Objekt-Angebot noch schneller.

Besten Dank.

## Lage

Der Stuttgarter Westen ist ein beliebtes, lebendiges und auch sehr dicht bebautes Gründerzeitquartier.

Alle Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken, wie Supermärkte, Banken, Bäcker, Apotheke etc. sowie mehrere Restaurants und Cafés sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Zum Getränkehändler und Feinkostladen benötigt man ca. 1 Minute.

Der ca. 850 m bzw. ca. 10 Geh-Minuten entfernte Feuersee bietet mit seiner Aussicht und seinen Sitzgelegenheiten ein Stück Natur in der Stadt.

Das Naherholungsgebiet "Karlshöhe" mit Aussichtsplattform und Biergarten ist nur ca. 1,0 km bzw. ca. 13 Geh-Minuten entfernt.

Das Einkaufszentrum „Gerber“ verbindet Stuttgarts-Mitte und ist nur ca. 14 Geh-Minuten entfernt.

In die Innenstadt (Königstraße) sind es ca. 16 Minuten zu Fuß, öffentliche Verkehrsmittel stehen zur Verfügung.

Gute Verkehrsanbindung/ÖPNV:

Busverbindung Schwab/Reinsburgstr. (Linien 42 92) ca. 2 Geh-Minuten und S-Bahn-Haltestelle Schwabstraße (S1, S2, S3, S4, S5, S6 S60 sowie Bus Linien 42 44 Nachtbus N2) ca. 5 Geh-Minuten.

Mit dem Auto sind es bis zum Flughafen ca. 16 Minuten (Mit S-Bahn ca. 26 Minuten).

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014

## Exposé - Galerie

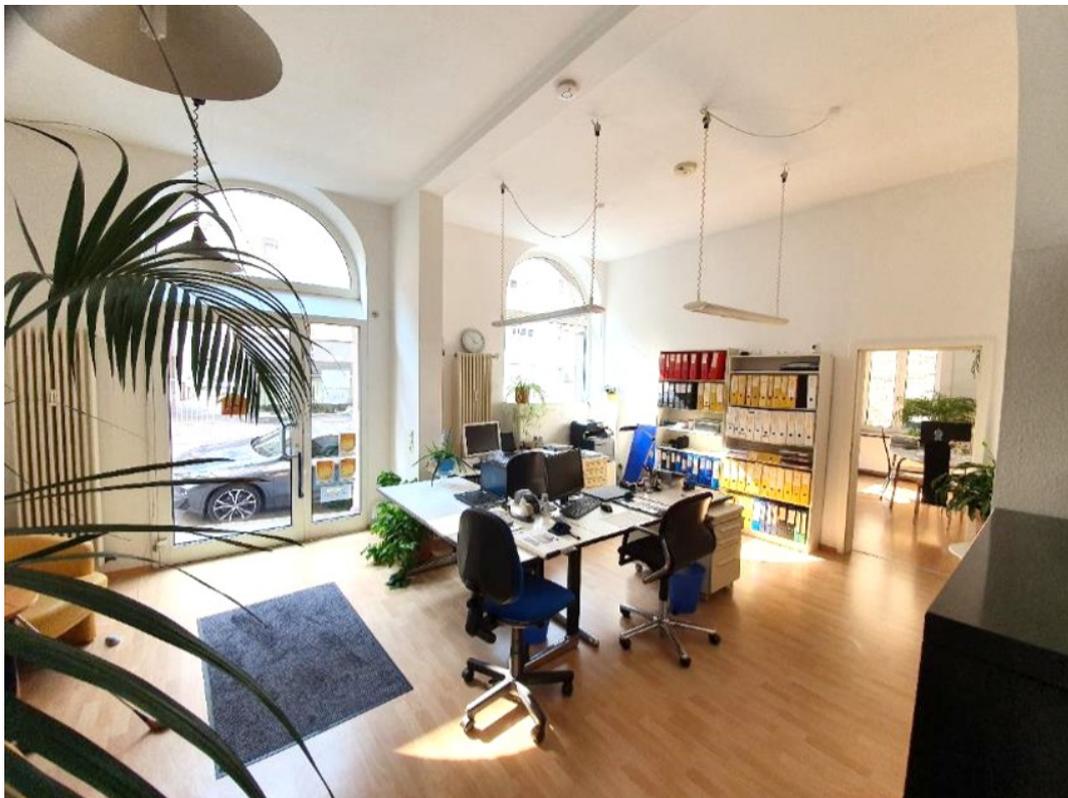


Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Empfangsbereich

# Exposé - Galerie

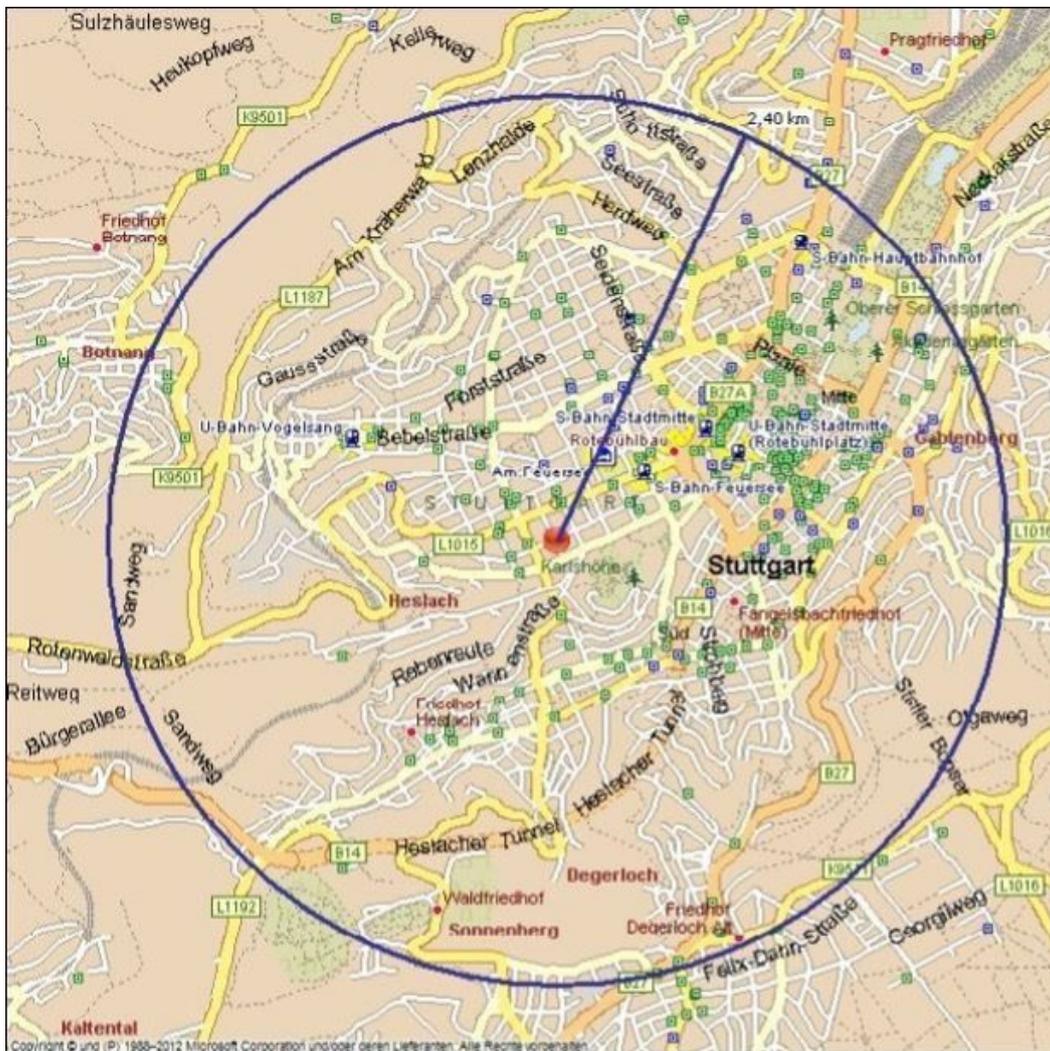


Büro-/Besprechungsraum



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Umgebungskarte

# Exposé - Anhänge

1. Informationspflicht gemäß Art

### Informationspflicht gemäß Art. 13 und 14 DSGVO

Hiermit informieren wir Sie, wie wir mit Ihren personenbezogenen Daten verfahren, die wir im Rahmen des Vertragsverhältnisses erheben und speichern. Personenbezogenen Daten sind Informationen, die sich auf Ihre Person beziehen und zu Ihrer Identifizierung führen können:

<b>Verantwortlicher:</b>	<b>Drascher Financial Services</b> Vertreten durch den Inhaber/Geschäftsführer: Rudolf Drascher Reuchlinstr. 4A, 70178 Stuttgart Tel.: 0711 664 55 16, Fax: 0711 664 55 17 eMail: <a href="mailto:Datenschutz@d-fs.de">Datenschutz@d-fs.de</a> , Webseite: <a href="http://www.d-fs.de">www.d-fs.de</a>
<b>Datenschutzbeauftragter:</b>	Es ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
<b>Zweck der Verarbeitung und Rechtsgrundlage:</b>	<p>Die Erhebung der Daten erfolgt zum Zweck der Vermittlung zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, gewerbliche Räume und private Wohnräume.</p> <p>Erstellung von Marktwertberechnungen von bebauten und unbebauten Grundstücken.</p> <p>Vermietung von privaten Wohnräumen, gewerblichen Objekten und Praxen sowie Vermittlung von Dienstleistungen rund um die Immobilie.</p> <p>Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachweis und/oder Vermittlung des Abschlusses eines Mietvertrags</li> <li>- Nachweis und/oder Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags</li> <li>- Nachweis und/oder Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags im Rahmen Tippgeschäfts (Zuführung)</li> <li>- zum Versand von Infopost, Newsletter o.ä. Immobilienbezogenen Informationen</li> <li>- zum Versand von Exposés</li> <li>- zum Versand des Marktberichtes</li> </ul> <p>Und auf der Rechtsgrundlage u.a. von § 195 BGB, Geldwäschegesetz, Abgabenordnung, EU Datenschutzgrundverordnung Art. 6 (1) a-c, f</p>
<b>Kategorie der Daten/ Vermietung: (nur relevant bei Dritterhebung und Transparenzinformation nach Art. 14 EU DSGVO)</b>	<p><b>Kategorien betroffener Personen:</b>  Vermieter, Mieter, Mietinteressent, Vermieter ohne Vermietungsauftrag, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Vormieter, Miet- und WEG-Verwalter, Online-Mietvertragsanbieter, Auskunftseien, Bürgen, Dritte die Mieten oder Kautions zahlen, Daten von Lizenzpartnern</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Vermieter:</b>  Stamm- und Kontaktdaten, Bankdaten, Eigentumsnachweis, Objektdaten, Objektunterlagen</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Mietern, Mietinteressenten, Bürgen:</b>  Stamm- und Kontaktdaten, Bankdaten, Geburtsdaten, Personalausweisnummer, Einkommensverhältnisse/Bonitätsauskunft, Familienstand/Personenanzahl</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Vermieter ohne Vermietungsauftrag:</b>  Stamm- und Kontaktdaten, Objektdaten, Objektunterlagen</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker:</b>  Stamm- und Kontaktdaten, Bestellsurkunde, Objekt- oder Personenbezug, Objektunterlagen</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Vormieter:</b>  Stamm- und Kontaktdaten</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Miet- und WEG-Verwalter:</b>  Stamm- und Kontaktdaten, Objektunterlagen, Objektdaten</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten von Dritten, die Mieten oder Kautions zahlen:</b>  Stamm- und Kontaktdaten vom Sachbearbeiter</p>

	<p><b>Kategorie personenbezogener Daten von Online-Mietvertragsanbietern:</b> Mietvertrag mit Stamm- und Kontaktdaten, Mieter, Vermieter, Bürgen, Bankdaten, Geburtsdaten</p> <p><b>Kategorie personenbezogener Daten von Auskunfteien:</b> Bonitätsauskunft vom Mieter</p>
<p><b>Kategorie der Daten/ Verkauf:</b> (nur relevant bei Dritterhebung und Transparenzinformation nach Art. 14 EU DSGVO)</p>	<p><b>Kategorien betroffener Personen:</b> Verkäufer, Käufer, Kaufinteressenten, Eigentümer ohne Maklervertrag, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Mieter, Mit-Eigentümer, Miet- und WEG-Verwalter, Notar, Finanzierer</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Verkäufer:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Geburtsdaten, vollständige Personalausweiskopie (laut GWG), Eigentumsauskunft, Objektdaten, Objektunterlagen</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Käufer:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Geburtsdaten, vollständige Personalausweiskopie (laut GWG), Eigenkapital, finanzierende Bank, Finanzierungssumme, Objektunterlagen, Objektdaten</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Kaufinteressenten:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Objektbezug, Suchauftrag</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Eigentümer ohne Maklervertrag:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Objektdaten, Objektunterlagen</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Bestellsurkunde, Objekt- oder Personenbezug, Objektdaten, Objektunterlagen</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Mieter:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Mietvertrag, Objektbezug</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Mit-Eigentümer:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Objektbezug, Objektunterlagen, Objektdaten</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Miet- und WEG-Verwalter:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Objektbezug</p> <p><b>Kategorien personenbezogener Daten vom Notar, Finanzierer:</b> Stamm- und Kontaktdaten</p>
<p><b>Empfänger der Daten / Vermietung:</b> (Nur relevant nach Art 13 EU DSGVO)</p>	<p><b>Kategorien von Empfängern:</b> Vermieter, Mieter, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Vermieter ohne Vermietungsauftrag, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, Vormieter, Miet-Verwalter, Online-Mietvertragsanbieter, Auskunfteien, Bürgen, Dritte die Mieten oder Kautions zahlen, Lizenzpartner</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Vermieter, Nachlassverwalter, Miet-Verwalter, Insolvenzverwalter, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte:</b> Stamm- und Kontaktdaten Mieter, Selbstauskunft, Personalausweisnummer, Einkommensverhältnisse/Bonitätsauskunft, Familienstand/Personenanzahl, Daten Dritter die Mieten oder Kautions zahlen</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Mieter, Bürgen, Bevollmächtigte:</b> Kontaktdaten Vermieter, Nachlassverwalter, Miet-Verwalter, Insolvenzverwalter, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Dritten, die Mieten oder Kautions zahlen:</b> Mietvertrag, Stamm- und Kontaktdaten Vermieter</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Online-Mietvertragsanbieter:</b> Stamm- und Kontaktdaten, Vermieter, Mieter, Bürgen, Geburtsdaten, Beruf, Bankdaten</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Auskunfteien:</b> Stamm- und Kontaktdaten Mieter, Bürgen, Geburtsdatum</p>

Informationspflicht gemäß Art. 13 und 14 DSGVO - Seite 2 von 4

	<p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Lizenzpartnern:</b>        Stamm- und Kontaktdaten von Vermieter, Mieter, Mietinteressent, Vermieter ohne Vermietungsauftrag, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, Vormieter, Miet- Verwalter, Bürgen, Dritte die Mieten oder Kautions zahlen, Objektdaten, Objektunterlagen, Suchauftrag        - Nach Einwilligungserklärung</p>
<p><b>Empfänger der Daten / Verkauf:</b>        (Nur relevant nach Art 13 EU DSGVO)</p>	<p><b>Kategorien von Empfängern:</b>        Verkäufer, Käufer, Kaufinteressent, Mieter, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Verkäufer ohne Verkaufsauftrag, Zwangsverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, WEG Verwalter, Testamentsvollstrecker, Notar, Finanzier, Lizenzpartner, Immobilienmakler Gemeinschaftsgeschäfte</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Verkäufer, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Betreuer, Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker:</b>        Nachweisliste über Kaufinteressenten, Tätigkeitsnachweis, Finanzierungsbestätigung Käufer, Bonitätsauskunft Käufer</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Käufer und Kaufinteressenten:</b>        Kontaktdaten Verkäufer und der Miet-Eigentümer, Objektdaten, Objektunterlagen, Mieterdaten, Mietvertrag, Kontaktdaten der Miet- und WEG Verwalter</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Notar:</b>        Kontaktdaten von Käufer, Verkäufer, Verwalter, Objektdaten, Objektunterlagen</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten für Finanzierer:</b>        Kontaktdaten von Käufer, Objektdaten, Objektunterlagen</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten an die Lizenzpartner:</b>        Kontaktdaten von Verkäufer, Käufer, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Verkäufer ohne Verkaufsauftrag, Interessenten, Mieter, Eigentümer, Vermieter, Bevollmächtigter, Testamentsvollstrecker Objektdaten, Objektunterlagen, Suchauftrag        - Nach Einwilligungserklärung</p> <p><b>Offenlegung personenbezogener Daten an andere Immobilienmakler im Gemeinschaftsgeschäft:</b>        Stamm- und Kontaktdaten Kaufinteressenten        - Nach Einwilligungserklärung</p>
<p><b>Dauer der Speicherung:</b></p>	<p>Steuerrechtliche Daten: 10 Jahre, ab Ende des laufenden Jahres        Nach GWG: 5 Jahre, ab Ende des laufenden Jahres        Handelsbriefe und Anbahnungsdokumente: 6 Jahre, ab Ende des laufenden Jahres        Sonst: nach Entfall der Notwendigkeit und gesetzlichen Aufbewahrungsfrist        Sollte ein laufender Suchauftrag bestehen, werden die Daten erst mit Beendigung des Suchauftrags gelöscht.        Ohne Suchauftrag werden die Daten 60 Tage nach erfolgreichem Verkauf/Vermietung des Objektes gelöscht. Bei nicht Erfolg verbleiben die Daten 3 Jahre auf Grund des Provisionsanspruches nach §195 BGB.</p>
<p><b>Datenquellen:</b></p>	<p>Kontakt über Post, Immobilienportale im Allgemeinen, Telefon, eigene Internetseite, Printmedien, Tippgeber, Auftraggeber, Relocation, Gemeinschaftsgeschäfte andere Immobilienmakler, persönliche Kontakte, Empfehlungen</p>
<p><b>Automatisierte Entscheidungsfindung (inkl. Profiling):</b></p>	<p>Profiling wird bei der Drascher Financial Services nicht angewendet</p>

**Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben.**

**Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.**

**Allgemeine Hinweise:**

Soweit wir Ihre personenbezogenen Daten basierend auf einer Einwilligung verarbeiten, weisen wir darauf hin, dass Sie **Ihre Einwilligung jederzeit widerrufen können**. Der Widerruf berührt die bis zum Widerruf erfolgte Rechtmäßigkeit der Verarbeitung der personenbezogenen Daten nicht.

Der Betroffene hat betreffend seiner personenbezogenen Daten:

- das **Auskunftsrecht** (Art. 15 DSGVO)
- das **Recht auf Berichtigung** (Art. 16 DSGVO)
- das **Recht auf Löschung** (Art. 17 DSGVO)
- das **Recht auf Einschränkung der Verarbeitung** (Art. 18 DSGVO)
- das **Recht auf Datenübertragung** (Art. 20 DSGVO)
- das **Recht der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu widersprechen** (Art. 21 DSGVO)

Der Betroffene hat ferner das **Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde:**

**Art. 77 Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde**

(1) Jede betroffene Person hat unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat ihres Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, wenn die betroffene Person der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen diese Verordnung verstößt.

(2) Die Aufsichtsbehörde, bei der die Beschwerde eingereicht wurde, unterrichtet den Beschwerdeführer über den Stand und die Ergebnisse der Beschwerde einschließlich der Möglichkeit eines gerichtlichen Rechtsbehelfs nach Art. 78.

Für den Verantwortlichen in der Regel zuständige Aufsichtsbehörde:

**Der Landesbeauftragte für den Datenschutz Baden-Württemberg**

Königstraße 10a  
70173 Stuttgart  
Telefon 0711 615 54 1-0  
Telefax 0711 615 54 1-15