

Renditestarke Wohnungen im Stuttgarter Umland

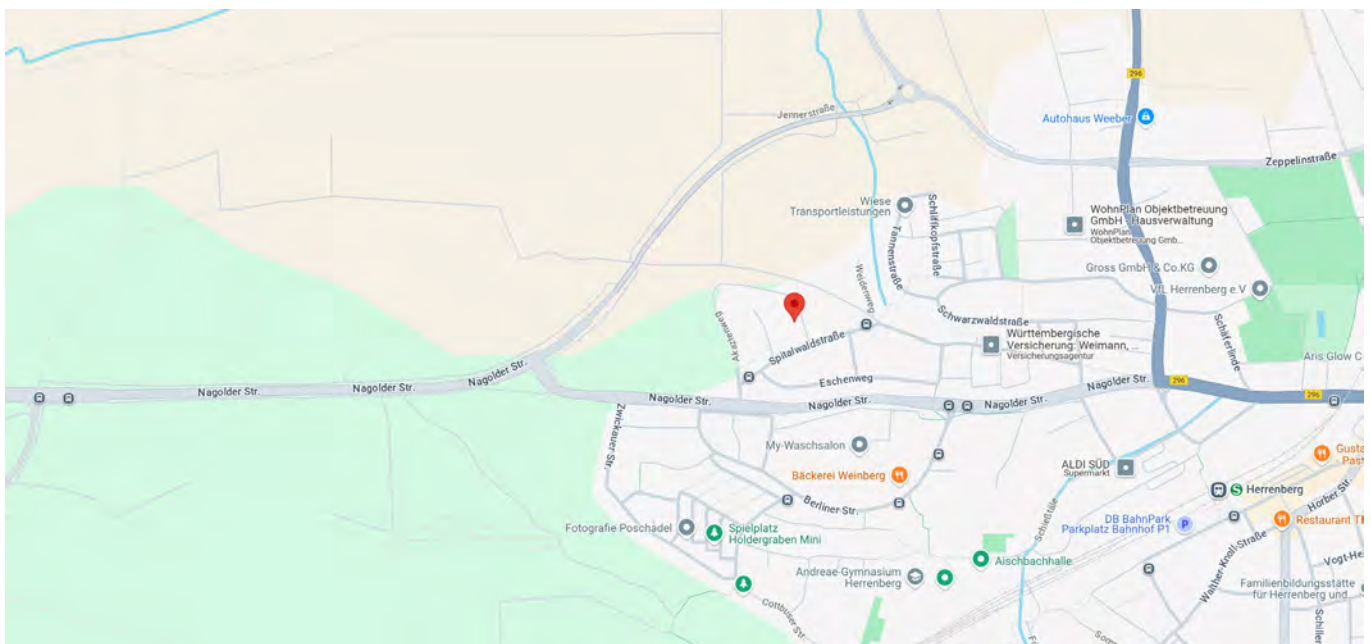


- Beschreibung:** Eibenweg 5-7, 71083 Herrenberg
3-Zi. Wohnung und 4-Zi. Wohnung mit jeweils 2 Balkonen im 2.OG
- Wohnflächen:** 69 m² und 88 m²
- Objektzustand:** Die beiden Wohnungen wurden umfangreich saniert.
- Einbau einer neuen Heizung inklusive Kessel, Leitungen und Heizkörper
 - Erneuerung der Fassade inklusive 19 cm dicken Dämmung und anschließend komplett neu verputzt
 - Erneuerung sämtlicher Fenster und Fensterrahmen
 - Erneuerung der Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage
 - Austausch des Hauseingangelements
 - Überprüfung der Elektroinstallationen, Neue Küchenzeile mit Oberschrank, Backofen, neuem Cerankochfeld und Kühlschrank
 - Sanierung der Bäder erfolgte vor 10 Jahren

Baujahr:	1960
Energieträger:	Gas (Zentralheizung)
Kaltemiete:	Wohnung 6 im 2.OG 69m² Kaltemiete 1.050 Euro Wohnung 5 im 2.OG 88m² Kaltemiete 1.200 Euro
Kaufpreis:	Wohnung 6 320.000 Euro Wohnung 5 389.000 Euro

Lage

Herrenberg ist eine Stadt in der Mitte [Baden-Württembergs](#), etwa 30 km südwestlich von [Stuttgart](#) und 20 km westlich von [Tübingen](#). Sie ist die nach Einwohnerzahl viertgrößte, flächenmäßig größte Stadt des [Landkreises Böblingen](#) und bildet ein [Mittelzentrum](#) für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Januar 1974 ist Herrenberg eine [Große Kreisstadt](#). Mit den Gemeinden [Deckenpfronn](#) und [Nufringen](#) ist die Stadt Herrenberg eine [Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft](#) eingegangen. In der Nähe befindet sich das größte Werk von Mercedes Benz.



Grundriss Wohnung



Impressionen:







Allgemeine Hinweise und Vertragsbedingungen

Das Exposé dient nur der Information und der Darstellung der veräußernden Immobilie. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keinerlei Gewähr und Haftung übernommen. Illustrationen und Darstellungen von Grundrissen, Ansichten, Fassaden und Außenanlagen sind nur schematisch und unverbindlich. Sie sind zur Orientierung und nicht Maßentnahme geeignet. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände und Mobiliar sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten. Die im Exposé aufgestellten Flächenangaben und Berechnungen können durch Plan- und Ausführungsänderungen abweichen.

Der Anbieter erklärt, dass das Exposé alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben enthält, die notwendig sind, um den Investor eine zutreffende Beurteilung zu ermöglichen. Wir haben nach besten Wissen und Gewissen versucht, die wesentlichen Risikofaktoren, die mit einer solchen Investition verbunden sein können, zu beurteilen.

Ein Zwischenverkauf wird nicht ausgeschlossen. Irrtum und Änderungen sind vorbehalten. Für unrichtige Angaben wird nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.

Mündliche getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der Schriftform bzw. der schriftlichen Bestätigung. Für Zusicherungen und Zusagen Dritter wird keine Haftung bzw. Ausführung übernommen.

Alle Immobilieninvestitionen sind mit Risiken verbunden, u.a. Steuergesetze, die stetig Änderungen unterworfen sind. Darüber hinaus ist insbesondere die steuerliche Situation der einzelnen Investoren nicht identisch, und wir empfehlen daher, dass jeder einzelne Interessent, abgesehen von den steuerlichen Verhältnissen, die aus diesen Informationen hervorgehen, auch seine individuellen steuerlichen Verhältnisse beurteilen lässt.

Das Exposé beinhaltet lediglich eine Vorabinformation und entbindet nicht von der Verpflichtung zur genauen Prüfung der zu erwerbenden Immobilie, der bestehenden Vertragsverhältnisse, da für Inhalt und Abwicklung der vertraglichen Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer allein die notariellen Verträge maßgeblich sind.

Strategischer Kauf und Qualitätssicherung

Uns ist sehr an der Zufriedenheit unserer Kunden gelegen. Es werden daher nur Immobilien angeboten, die u.a. mit Hilfe unserer Qualitätssicherung als interessant befunden werden.

Die Immobiliendaten, die angegeben werden, stammen teils aus öffentlich zugänglichen Quellen, wie z.B. das Bundesamt für Statistik sowie aus zahlungspflichtigen Quellen.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche und schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz in Höhe unserer Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Münster vor Mainz, Chemnitz ganz hinten

Rangliste der 50 größten Städte: Die Spitzenreiter bieten Immobilienkäufern derzeit das beste Chance-Risiko-Verhältnis

Stadt	Gesamtwertung ¹	Preisprognose ²	Leerstand ³	Erschwinglichkeit ⁴	Standortdynamik ⁵	Übertreibungsrisiko ⁶	Preis-/Mietentwicklung ⁷	Mietrendite ⁸	Anteil Renditeangebote ⁹	Mieten oder kaufen? ¹⁰
-------	----------------------------	----------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern

Nürnberg	3,9	▼	niedrig	○	■■■■■	hoch	54,0	3,4	10,4	kaufen
Hamburg	3,8	▼	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	66,0	2,4	5,4	mieten
Leipzig	3,8	►	niedrig	+	■■■■■	hoch	74,6	3,5	12,5	mieten
Dresden	3,6	►	niedrig	○	■■■■■	hoch	41,4	3,6	5,8	mieten
München	3,5	►	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	32,2	2,8	3,2	mieten
Frankfurt	3,5	►	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	58,3	3,1	9,0	mieten
Stuttgart	3,5	►	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	33,0	3,6	15,8	kaufen
Düsseldorf	3,5	►	niedrig	-	■■■■■	hoch	55,5	2,9	9,5	mieten
Essen	3,5	►	hoch	+	■■■■■	mittel	87,8	3,8	34,0	kaufen
Berlin	3,3	▼	sehr niedrig	--	■■■■	hoch	51,7	2,9	9,4	mieten
Dortmund	3,3	▼	mittel	○	■■■■	hoch	55,8	3,9	31,1	kaufen
Köln	3,3	▼	niedrig	-	■■■■	hoch	52,1	3,5	17,7	kaufen
Hannover	3,0	►	mittel	○	■■■■	hoch	73,8	3,3	19,2	mieten
Bremen	2,6	►	mittel	+	■■■	hoch	57,1	4,2	38,6	kaufen
Duisburg	2,5	►	sehr hoch	++	■■■	mittel	62,2	4,3	46,9	kaufen

Mittelgroße Städte mit 200 000 bis 500 000 Einwohnern

Münster	4,5	▼	sehr niedrig	○	■■■■■	hoch	82,7	3,0	13,1	mieten
Mainz	4,3	▼	niedrig	-	■■■■■	hoch	46,6	3,7	22,1	kaufen
Bochum	4,0	▼	mittel	++	■■■■■	hoch	55,1	4,1	37,7	kaufen
Freiburg	3,8	▼	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	31,9	3,1	8,9	mieten
Bonn	3,6	►	niedrig	○	■■■■■	hoch	45,0	3,8	15,7	kaufen
Kiel	3,6	►	niedrig	○	■■■■■	hoch	57,3	3,3	18,2	mieten
Mannheim	3,4	▼	niedrig	○	■■■■	hoch	61,4	3,4	11,0	kaufen
Lübeck	3,4	▼	niedrig	○	■■■■	hoch	94,1	2,9	22,8	mieten
Kassel	3,3	►	mittel	++	■■■■	mittel	66,7	3,6	18,6	mieten

Karlsruhe	3,1	►	niedrig	O	■■■■	mittel	35,5	3,5	9,5	kaufen
Mönchen- gladbach	3,1	►	hoch	++	■■■■	hoch	57,5	4,5	48,0	kaufen
Krefeld	3,1	◄	sehr hoch	+	■■■■	mittel	60,0	4,3	37,6	kaufen
Wuppertal	3,1	►	hoch	++	■■■■	mittel	73,6	4,2	41,5	kaufen
Braun- schweig	3,0	◄	mittel	++	■■	hoch	49,6	3,7	20,9	kaufen
Augsburg	3,0	►	sehr niedrig	--	■■■■	mittel	47,0	3,5	6,9	kaufen
Wiesbaden	3,0	►	niedrig	-	■■■■	hoch	47,3	3,1	7,1	mieten
Magdeburg	3,0	►	sehr hoch	++	■■■■	hoch	72,0	4,3	29,6	kaufen
Halle (Saale)	3,0	►	sehr hoch	++	■■■■	mittel	65,1	3,8	21,0	kaufen
Aachen	2,8	◄	mittel	O	■■	hoch	30,6	4,0	18,9	kaufen
Erfurt	2,8	►	mittel	++	■■	mittel	49,5	3,7	18,3	kaufen
Bielefeld	2,8	►	mittel	++	■■	mittel	59,0	3,9	27,2	kaufen
Rostock	2,5	►	mittel	O	■■	hoch	36,5	2,7	10,4	mieten
Gelsenkir- chen	2,5	►	sehr hoch	++	■■	mittel	43,0	5,2	57,2	kaufen
Oberhausen	2,5	►	sehr hoch	++	■■	mittel	36,9	4,7	40,1	kaufen
Chemnitz	2,3	◄	sehr hoch	++	■■	mittel	69,5	5,3	63,4	kaufen

Städte mit weniger als 200 000 Einwohnern

Oldenburg	4,0	◄	sehr niedrig	O	■■■■■	hoch	54,3	3,5	11,1	mieten
Potsdam	3,8	◄	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	71,6	2,7	7,4	mieten
Darmstadt	3,8	►	sehr niedrig	O	■■■■■	mittel	30,0	3,7	15,0	kaufen
Osnabrück	3,3	►	niedrig	+	■■■■	hoch	67,4	4,2	23,6	kaufen
Leverkusen	3,1	►	niedrig	O	■■■■	hoch	46,7	3,9	20,3	kaufen
Hamm	3,1	►	hoch	++	■■■■	mittel	47,8	4,4	35,4	kaufen
Saar- brücken	2,9	►	sehr hoch	+	■■■■	mittel	51,2	4,3	43,7	kaufen
Mülheim	2,8	►	mittel	++	■■	mittel	39,5	4,1	33,6	kaufen
Ludwigs- hafen	2,6	►	niedrig	O	■■	hoch	48,7	4,5	39,3	kaufen
Hagen	2,5	►	sehr hoch	++	■■	mittel	35,4	4,4	48,0	kaufen

¹ von 5,0 (große Chancen, wenig Risiken) bis 1,0 (geringe Chancen, hohe Risiken); berechnet aus Preisprognose (25 %), Leerstand (12,5 %), Erschwinglichkeit (12,5 %) und Standortdynamik (50 %, basierend auf Wirtschaftsprognose sowie Dynamik am Arbeitsmarkt und bei der Lebensqualität); ² Preisprognose für die nächsten drei Jahre, ▲ = über +8 %, ▼ = +3 bis +8 %, ► = +2 bis -2 %, ◄ = -2 bis -6 %, ▼ = unter -6 %; ³ von unter 0,5 % (sehr niedrig) bis über 3,5 % (sehr hoch); ⁴ Verhältnis lokale Kaufkraft/Immobilienpreise; ⁵ von sehr gut (■■■■■) bis sehr schlecht (■), basierend auf Wirtschaftsprognose (50 %, Einfluss haben Kaufkraft, Beschäftigung und Bevölkerungsentwicklung), Dynamik am Arbeitsmarkt (25 %, Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren z. B. bei Pendlerdichte, Beschäftigung, Jugendarbeitslosigkeit) und Dynamik bei der Lebensqualität (25 %, Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren z. B. bei Kinderbetreuung, Geburtenrate, Kriminalität); ⁶ Risiko eines übertriebenen Preisanstiegs, ermittelt aus Verhältnissen von Preisen und Mieten, Preisen und lokalen Einkommen und der Zahl fertiggestellter Wohnungen pro 1000 Einwohner; ⁷ Wert über 0 gibt an, um wie viel Prozentpunkte Kaufpreise binnen zehn Jahren stärker gestiegen sind als Mieten; hohe Werte deuten auf zunehmende Spekulation hin; ⁸ Jahres-Netto-Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis zuzüglich 2 % für Notar und Grundbuch sowie 3,5 bis 6,5 % Grunderwerbsteuer je nach Bundesland, in Prozent, die echte Rendite weicht wegen laufender Kosten und Steuereffekten davon ab; ⁹ Anteil der Angebote mit einer Brutto-Mietrendite von über 5 Prozent bei Neuvermietung; ¹⁰ Empfehlung für Selbstnutzer mit 40 % Eigenkapital in Abhängigkeit u. a. von lokalen Kaufpreisen und Mieten; Quelle: iib Institut, Empirica, IW Consult, Value AG, eigene Recherche