

Attraktive Mikroapartments mit langfristigem Globalmieter in Ehningen bei Stuttgart



Attraktive Bestandsimmobilie

Die Immobilie im Überblick

Die Gemeinde Ehningen liegt etwa 25 Straßenkilometer südöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart im Landkreis Böblingen. Die Region gilt als Hightech-Standort und beherbergt Forschungs- und Entwicklungszentren von mehreren branchenführenden Firmen.

Ehningen selbst zählt dank der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit zu einer der attraktivsten Gemeinden des Kreises. Angesiedelt sind im Ort unter anderem der Entwicklungsdienstleister Bertrandt und die Zentrale von IBM Deutschland. Hier stehen im Rahmen einer im Jahr 2009 errichteten Bestandsimmobilie insgesamt 28 Mikroapartments zum Verkauf, die als Wohnungen für

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikverbunds Südwest beziehungsweise der Kreiskliniken Böblingen gGmbH genutzt werden. Die Wohneinheiten sind in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten unter optimaler Raumnutzung mit einem offenen, hellen und ansprechend kombinierten Wohn-, Koch und Essbereich und einem voll ausgestatteten Duschbad mit WC ausgeführt.

Investorinnen und Investoren profitieren im Vergleich zu neu projektierten Immobilien von sofort nach Kaufpreiszahlung eingehenden Mieten. Gerade in Zeiten steigender Inflation präsentiert sich die Investition in Sachwerte als lohnende Kapitalanlage.



- ♦ **28 Mikroapartments mit Globalmietvertrag** fest vermietet bis 2038 mit anschließender mieterseitigen Verlängerungsoption
- ♦ **Landkreise als Teil der Klinikgruppe** hinter dem Klinikverbund Südwest stehen die Landkreise Böblingen und Calw
- ♦ **Erstklassiger Wirtschaftsstandort** die gefragte Lage nahe Stuttgart und eine starke Infrastruktur sind ein echter Zukunftsgarant



Objekt

Lage	Altdorfer Weg 2, 71139 Ehningen
Baujahr	2009
Objektbeschreibung	4-geschossiges Hauptgebäude und einem 3-geschossigen Flügel
Anzahl der zu Wohneinheiten	28 Mikroapartments
Wohnungsgrößen	34,96 m ² –42,27 m ² zzgl. Sondernutzungsfläche und Gemeinschaftsfläche

Globalmieter

Globalmieter	Kreiskliniken Böblingen gGmbH Arthur-Gruber-Str. 70, 71065 Sindelfingen
Mietvertrag	Globalmietvertrag über 15 Jahre + 5 Jahre
Übergabe	bereits erfolgt am 01.01.2023

Kaufangebot

Kaufangebot	Mikroapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Projekt III GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	231.749 €–289.168 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig, nicht vor dem 30.06.2023 fällig
Erwerbsnebenkosten	5,0% Grunderwerbsteuer ca. 2,5% Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

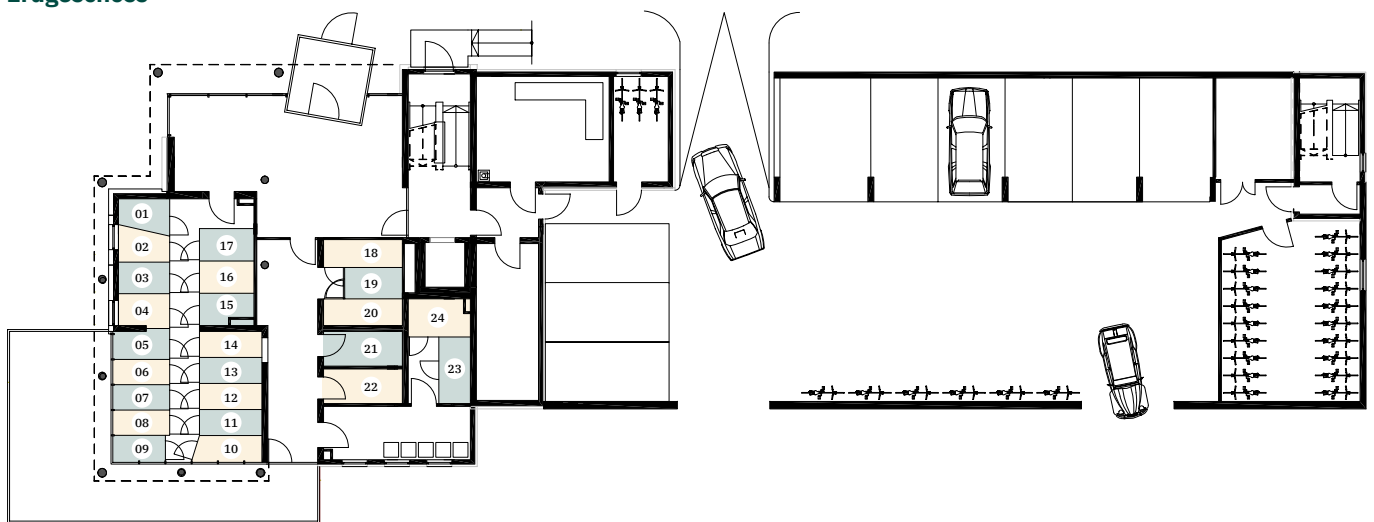
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	sofort nach Kaufpreiszahlung
Indexierung	beginnend ab dem dritten Mietjahr, um mehr als 10 Punkte nach unten oder oben, so ändert sich die Miete um 75 % des Wertes entsprechend (Kappungsgrenze: innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 15 %)
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	SEM Eichhorn GmbH Karlstrasse 52, 75382 Althengstett
Verwaltergebühr	monatlich 30 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 07. September 2023

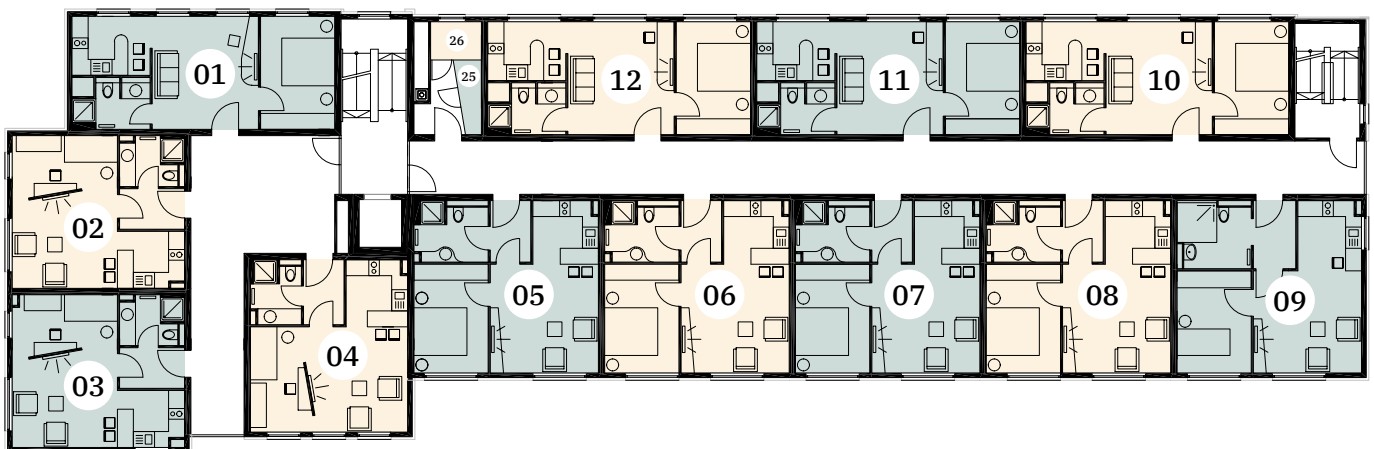
*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Etagengrundrisse

Erdgeschoss



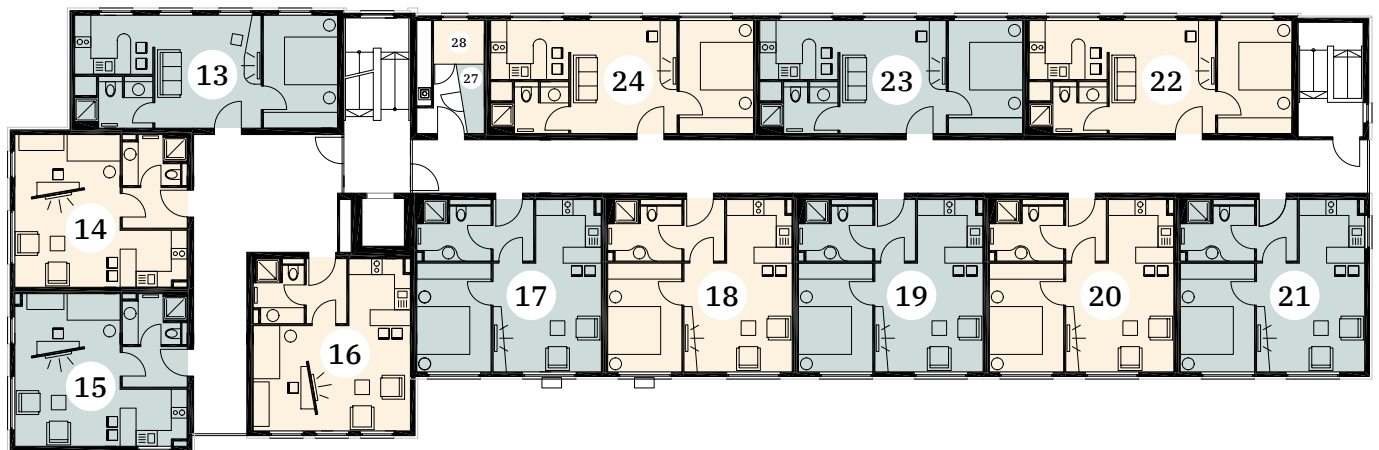
1. Obergeschoss



○ Gemeinschaftsfläche
● Sondereigentum



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Wohnfläche	Sondernutzungsfläche	Anteilige Gemeinschaftsfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss						
1	Mikroapartment	39,03 qm	2,65 qm	29,79 qm	819,31 €	289.168 €
2	Mikroapartment	34,96 qm	2,65 qm	29,79 qm	733,87 €	231.749 €
3	Mikroapartment	34,96 qm	2,65 qm	29,79 qm	733,87 €	231.749 €
4	Mikroapartment	34,96 qm	2,65 qm	29,79 qm	733,87 €	Verkauft
5	Mikroapartment	42,27 qm	2,35 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
6	Mikroapartment	42,27 qm	2,35 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
7	Mikroapartment	42,27 qm	2,35 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
8	Mikroapartment	42,27 qm	2,35 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
9	Mikroapartment	42,27 qm	2,30 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
10	Mikroapartment	39,03 qm	2,90 qm	29,79 qm	819,31 €	258.729 €
11	Mikroapartment	39,03 qm	2,65 qm	29,79 qm	819,31 €	258.729 €
12	Mikroapartment	39,03 qm	2,60 qm	29,79 qm	819,31 €	258.729 €
2. Obergeschoss						
13	Mikroapartment	39,03 qm	2,65 qm	29,79 qm	819,31 €	258.729 €
14	Mikroapartment	34,96 qm	2,65 qm	29,79 qm	733,87 €	231.749 €
15	Mikroapartment	34,96 qm	2,50 qm	29,79 qm	733,87 €	231.749 €
16	Mikroapartment	34,96 qm	2,85 qm	29,79 qm	733,87 €	Verkauft
17	Mikroapartment	42,27 qm	2,85 qm	29,79 qm	887,32 €	Verkauft
18	Mikroapartment	42,27 qm	3,55 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
19	Mikroapartment	42,27 qm	2,90 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
20	Mikroapartment	42,27 qm	3,55 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
21	Mikroapartment	42,27 qm	3,85 qm	29,79 qm	887,32 €	280.207 €
22	Mikroapartment	39,03 qm	3,85 qm	29,79 qm	819,31 €	258.729 €
23	Mikroapartment	39,03 qm	3,40 qm	29,79 qm	819,31 €	258.729 €
24	Mikroapartment	39,03 qm	3,70 qm	29,79 qm	819,31 €	Verkauft
3. Obergeschoss						
25	Mikroapartment	39,03 qm	2,30 qm	29,79 qm	819,31 €	Verkauft
26	Mikroapartment	34,96 qm	2,75 qm	29,79 qm	733,87 €	231.749 €
27	Mikroapartment	34,96 qm	2,30 qm	29,79 qm	733,87 €	231.749 €
28	Mikroapartment	34,96 qm	2,75 qm	29,79 qm	733,87 €	231.749 €

