

# 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

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

## Globalmieter

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

## Kaufangebot

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

## Ertrag / Aufwand

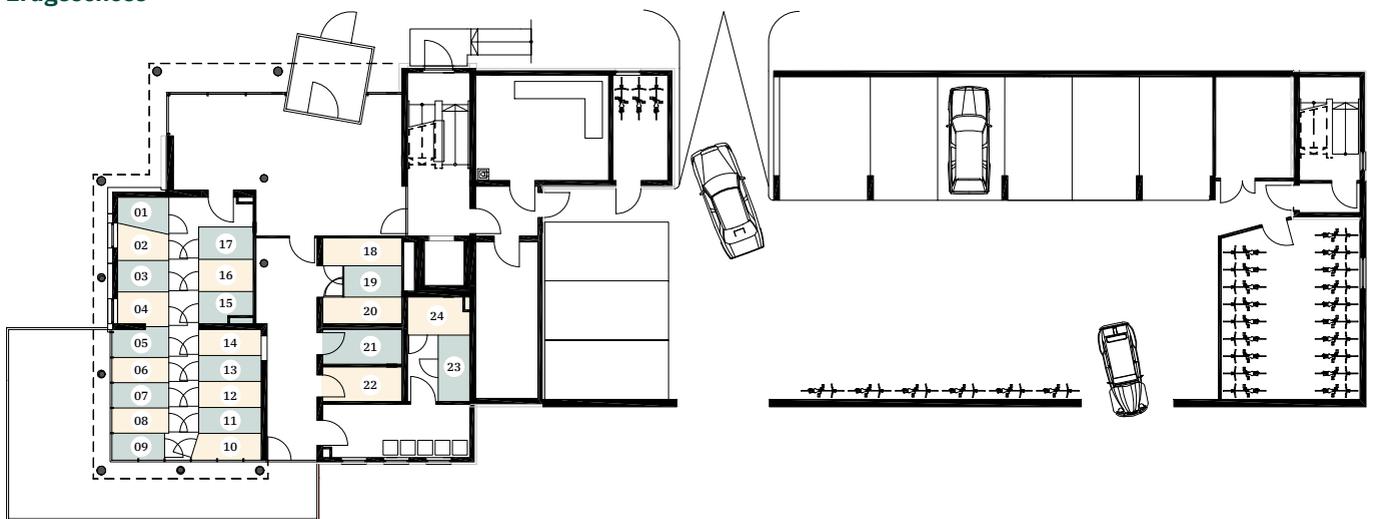
<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	sofort nach Kaufpreiszahlung
<b>Indexierung</b>	beginnend ab dem dritten Mietjahr, um mehr als 10 Punkte nach unten oder oben, so ändert sich die Miete um 75 % des Wertes entsprechend (Kappungsgrenze: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

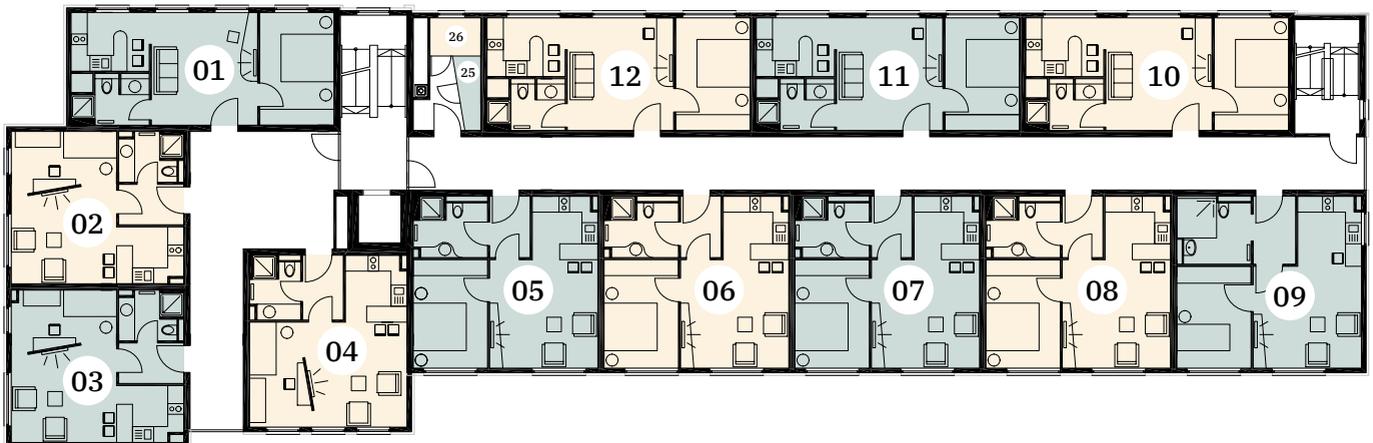
\*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner 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



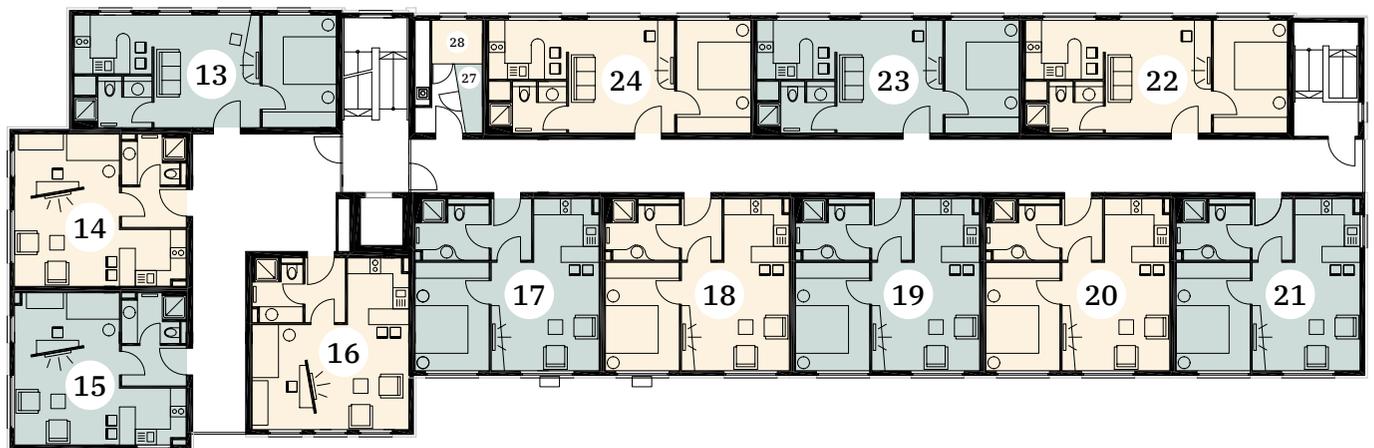
## 1. Obergeschoss



○ Gemeinschaftsfläche  
● Sondereigentum



## 2. Obergeschoss



## 3. Obergeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Wohnfläche	Sondernutzungsfläche	Anteilige Gemeinschaftsfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>1. Obergeschoss</b>						
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 €
<b>2. Obergeschoss</b>						
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
<b>3. Obergeschoss</b>						
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 €

