Anlage-/Investmentobjekt5% Rendite***

70563 Stuttgart, Renditeobjekt zum Kauf

Objekt ID: 10278

Kaufpreis: **4.950.000 EUR**

Immo-Team GmbH & Co. KG
Herr Volkan Kacar

kacar@immo-team.de

Tel. +49 711 128951-0
Mob. +49 176 11888123

Anlage-/Investmentobjekt5% Rendite***

Objekt ID	10278
Objekttyp	Renditeobjekt
Adresse	70563 Stuttgart
Lage	Wohngebiet
Vermietbare Fläche ca.	362 m²
Grundstück ca.	1.676 m²
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1950
Status	vermietet
Verfügbar ab	nach Absprache
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76 % 4,76 % Käufer-Provision inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages (§ 652 BGB)
Kaufpreis	4.950.000 EUR

Immo-Team GmbH & Co. KG
Herr Volkan Kacar
kacar@immo-team.de
Tel. +49 711 128951-0
Mob. +49 176 11888123

Objektbeschreibung

RARITÄT!

Perfekte Investmentlösung für Sie mit mindestens 5% Rendite

Mit dieser Liegenschaft bietet sich die Gelegenheit einer erstklassigen Investition in ein solides und interessantes Immobilienpaket mit bester Mieterschaft.

In hochfrequentierter Lage von Stuttgart-Vaihingen biete diese Liegenschaft bestehend aus einer Tankstelle und einer Pension eine erstklassige Investitionsmöglichkeit.

Neben Ihrer genialen Kombination aus Erreichbarkeit und umfassender Versorgung bietet diese Immobilie auch das Potenzial verschiedener Nutzungs- bzw. Erweiterungsmodelle.

Gerne stehen wir Ihnen hier für eine persönliche und umfassende Beratung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie mich gerne direkt nach Ihrer Anfrage telefonisch unter 0176 11 888 123.

Ausstattung

Bauhistorie:

ca. 1950 Erstellung Gaststätte / Pension
ca. 1955 Garagenneubau und bauliche Veränderungen
ca. 1957 Erweiterung Gaststätte / Pension
ca. 1957 bauliche Veränderungen
ca. 1957 Errichtung einer Tankstelle mit Gaststätte
ca. 1974 Veränderungen bei Neubau von Tankstelleninselüberdachungen
ca. 1977 Tankraumerweiterung und Tankinselerweiterung
ca. 1977 Erbringung von Werbeanlagen
ca. 1984 Errichtung einer Waschstraße (nicht mehr vorhanden)
ca. 1990 Abbruch der Tankstelle sowie der Zapfsäulen und Ausbau der Tanks
ca. 1990 Abbruch und Neuaufstellung von Werbeanlagen an der Esso
ca. 2007 Errichtung einer hinterleuchteten Werbeanlage mit Wechselwerbung
ca. 2017 neue Zapfsäulen

TANKSTELLE:

Esso-Tankstelle aus dem Jahre 1990 verfügt
- über 12 Zapfsäulen (Baujahr 2017)
- modernen Tankstellen–Shop mit Nebenräumen sowie Büroraum
- Staubsauger / Luftdruckanlage

- in 1990 wurden die Tanks neu eingebaut
*1 Tank mit ca. 50.000 Liter
*2 Tanks mit je ca. 60.000 Liter
*1 Tank mit ca. 30.000 Liter

Das Pachtverhältnis mit der Esso-Tankstelle besteht seit 1990 und in 2022 wurde der Pachtzins neu

verhandelt und läuft bis 2041.
Raumaufteilung Tankstelle:
Erdgeschoss:
Shop ca. 74 m², Büro ca. 8.5 m², Nebenraum ca. 5.2 m², Shoplage ca. 9.3 m², Personal-WC ca. 1.4 m². Separates Gäste WC ca. 2 m² (Damen), Separates Gäste-WC ca. 2 m² (Herren)

Untergeschoss:
Lager ca. 20.5 m², Kompressor ca. 8.3 m², Tankraum ca. 3 m², Heizung ca. 6 m², Vorraum 6 m², Umkleideraum ca. 7.5 m²

Heizung Tankstelle: Die Beheizung erfolgt über eine Elektroheizung.

PENSION:

Die Pension war von 2011-2022 vermietet. Die einzelne Mieterschaft bestand hier überwiegend aus Stammkunden und allgemein ist das Apartmenthaus sehr gut eingeführt und bekannt. Zu diesem Gebäude gehört noch weiter eine Garage sowie diverse Stellplätze im Hof.
Gesamt standen hier 28 Betten zur Verfügung.

Wir stehen aktuell mit neuen potenziellen Mietern in Kontakt, welche eine Mietdauer von mindestens 10-15 Jahren wünschen.
Die einzelnen Zimmerpreise waren hier je nach Doppel- oder Einzelzimmer bei einem Kurs zwischen 25,00 € - 42,00 € inkl. MwSt. Die Möblierung der Pension hat von Mieterseite stattgefunden.

Pension:
Die Pension besteht aus 25 Zimmer, Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss.
Diverse gemeinschaftliche Sanitärbereiche (Duschen / WC) pro Etage.

Erdgeschoss: Nutzfläche ca. 168 m²
Obergeschoss: Nutzfläche ca. 194 m²

Heizung Pension: Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (2011)

Werbetafel von Stöer:
Das Mietverhältnis besteht hier seit dem 16.10.2012. Die Laufzeit des Pachtvertrages beträgt 10 Jahre noch bis Jahr 2032.

Sonstiges

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie,
so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.

Sonstiges:
GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Immo-Team GmbH & Co.KG nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach §

11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit dieser Firma zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages die ortsübliche Provision/Maklercourtage wie im Exposé angegeben an die Immo-Team GmbH & Co.KG gegen Rechnung zu zahlen.

WIDERUFSBELEHRUNG 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 bzw. nachdem wir Ihre Anfrage per Mail erhalten haben.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG; Gerokstr. 8 in 70188 Stuttgart Tel: 0711 128 951 0, Fax: 0711 128 951 50, info@immo-team.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax 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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	03.05.2018
Gültig bis	04.05.2028
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	358,10 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Strom	10,60 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Wärme	308,20 kWh/(m²·a)

Lage

Ein idealer Standort der kurzen Wege mit optimaler Verkehrsanbindung an das Regionale Verkehrsnetz sowie perfekter Infrastruktur.

Die Lage bietet Ihnen sehr viele Vorteile.
Die Tankstelle und die Pension befindet sich an einer stark frequentierten Verkehrsstraße zwischen der Schwaben Galerie und dem Autobahnkreuz.

Das Verkaufsobjekt befindet sich an Ecke Heerstraße / Hauptstraße.

Es handelt sich um die vorletzte Tankstelle vor dem Autobahnkreuz Stuttgart.
Das schnell erreichbare Autobahnkreuz Stuttgart frequentieren täglich mehr als 170.000 Autos

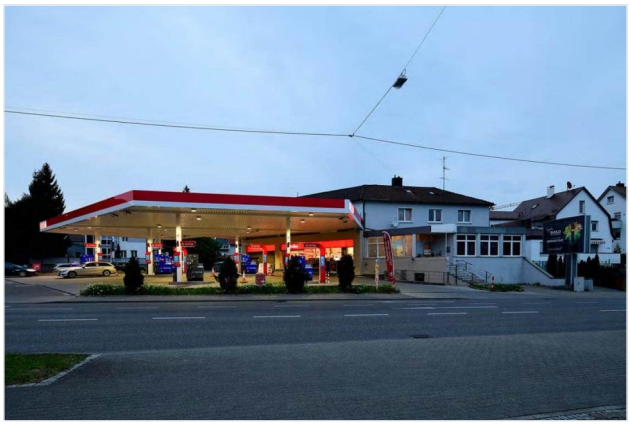
Vaihingen liegt direkt am Autobahnkreuz Stuttgart, das die Autobahnen A8 (Karlsruhe–Stuttgart–Ulm–München–Salzburg) und A81 (Würzburg–Heilbronn–Stuttgart–Singen) zusammenführt und von dem die A831 in Richtung Stuttgart-Mitte abzweigt.

Immo-Team GmbH & Co. KG
Herr Volkan Kacar
kacar@immo-team.de
Tel. +49 711 128951-0
Mob. +49 176 11888123

Immo-Team GmbH & Co. KG
Herr Volkan Kacar

kacar@immo-team.de

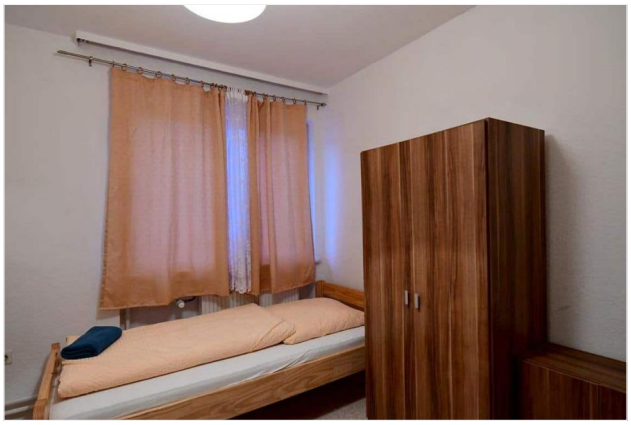
Tel. +49 711 128951-0
Mob. +49 176 11888123



Immo-Team GmbH & Co. KG
Herr Volkan Kacar

kacar@immo-team.de

Tel. +49 711 128951-0
Mob. +49 176 11888123



Immo-Team GmbH & Co. KG
Herr Volkan Kacar

kacar@immo-team.de

Tel. +49 711 128951-0
Mob. +49 176 11888123

Immo-Team GmbH & Co. KG
Herr Volkan Kacar

kacar@immo-team.de

Tel. +49 711 128951-0
Mob. +49 176 11888123