

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Fellbach

**Absolute Rarität: unvermietetes 4-Familienhaus in Top-Lage von Fellbach (am Fuße des Kappelbergs)!**



Objekt-Nr. **OM-319914**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:  
Deutsche BauFi Immobilien AG

70734 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Strom
Zimmer	10,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIES ANGEBOT - DIREKT VOM EIGENTÜMER!

Absolute Rarität!!!!!!!

#Objekt: Sehr gepflegtes 4-Familienhaus

#Mietstatus: 2 Einheiten bereits leer, 1 Einheit wird zum 31.12.2024 leer, 1 Einheit zum 31.01.2025 - folglich sind bis spätestens 31.01.2025 sämtliche Einheiten frei

#Status: das Haus ist bereits aufgeteilt

Daten zum Objekt:

#Baujahr ca. 1954, Massivbau, beidseitig angebaut

#4 separate Wohneinheiten, 3 x 3-Zimmer-Wohnungen und 1 x 1-Zimmer-Wohnung

#ca. 216,00m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche und ca. 269,00m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche

#Fläche Wohneinheiten EG, 1.OG und 2.OG jeweils ca. 60m<sup>2</sup>; DG-Wohnung ca. 36,55m<sup>2</sup>

#Haus ist voll unterkellert

#Wohneinheiten (außer DG) verfügen über einen Balkon

## Ausstattung

#gepflegter Zustand, da sämtliche angefallenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Haus und in den Wohnungen durchgeführt wurden

#Laminat-, Fliesenböden

#Tageslicht-Bäder (teilweise Wanne, teilweise Dusche)

#neue Dusche im 2.OG (in 2023)

#PVC-, Holz-Fenster (Doppelsolierverglasung)

#neuwertige Dachflächenfenster im DG (ca. 2018)

#neuwertige Kachelöfen im EG, OG, DG (ca. 2014)

#Elektro-Nachtspeicheröfen (teilweise neuwertig ca. 2015, 2019)

#Elektro-Durchlauferhitzer (Warmwasser)

#gepflegte und/oder neuwertige Einbauküche im 1.OG und 2.OG

#überdachte Balkone im EG, 1.OG und 2.OG

#großer Garten

#Waschküche, Kellerräume und Fahrradabstellfläche im Keller

#Dachausbau mit neuer Dachdeckung und Isolierung in 1996

#Fassadenanstrich in 1996

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Sämtliche Angaben dienen der ersten Information und stammen teilweise von Dritten (Hausverwaltung, Architekten, vorherige Eigentümer etc.). Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

## **Lage**

Zentrale und dennoch sehr ruhige Lage am Fuße des Kappelbergs, in nachgefragter Lage von Fellbach. Sämtliche Infrastruktur der Stadt, insbesondere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreicht. Kurze Wege in die umliegenden Naherholungsgebiete, zur Bundesstraße, zu großen Arbeitgebern, zum VfB Stuttgart sowie nach Stuttgart.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	87,20 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie

Übrigens,  
mit diesem Kauf  
**sparen Sie**  
**ca. 45.220 € Maklerprovision!**

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Ein leerstehendes/  
freiwerdendes  
4-Familienhaus  
in dieser Lage!?  
**Absolute Rarität!!!**

# Exposé - Galerie



**Flexible Nutzung:**  
Kombination Eigennutzung/Anlage  
Reine Kapitalanlage  
Mehrgenerationenhaus  
Käufer-Gemeinschaft

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



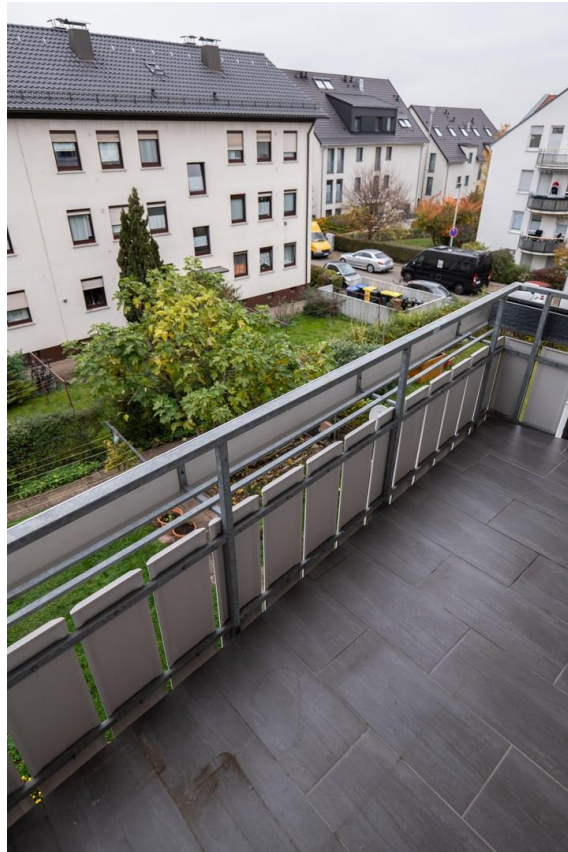
**Lage, Lage, Lage:**  
leerstehendes/  
freiwerdendes  
4-Familienhaus  
am Kappelberg!



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



**Rarität:**  
Großes Grundstück /  
Garten  
in der  
Stadt!!!



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## **Sichere Anlage:**

- ✓ Top Lage (zeitlos, nachgefragt)
  - ✓ 4 separate Wohnungen
  - ✓ Haus bereits aufgeteilt
- ✓ Neuvermietung aller Einheiten
  - ✓ Miete zahlt Rate

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



- Das bekommen Sie für Ihr Geld:**
- ✓ Aufgeteiltes Haus in Top-Lage
  - ✓ 4 leerstehende Wohnungen
  - ✓ Großes Grundstück/Garten
  - ✓ Möglichkeit der Neuvermietung aller Einheiten oder der flexiblen Nutzung