

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Großbottwar

**Renditeobjekt im Bottwartal - Lassen Sie ihr Kapital für sich arbeiten!**



Objekt-Nr. OM-320326

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **497.000 €**

71723 Großbottwar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	663,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	3
Wohnfläche	248,40 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Herzen des Bottwartals steht dieses bestens vermietete 3-Familienhaus und sucht Sie! Seinen neuen Besitzer!

Betreten werden Sie Ihr Haus durch einen großen und gepflegten Garten.

Die Eingangstür erreichen Sie an der Rückseite des Hauses, neben dem sich ein nahezu uneinsehbares, weiteres Gartenstück befindet.

Das EG bildet eine äußerst interessant geschnittene und helle 3,5 Zimmer Wohnung mit 89,2 qm Wohnfläche. Durch den einladenden Flur und die gelungene Raumaufteilung wirkt diese Wohnung sehr großzügig.

Wie alle Wohnungen in diesem Haus, verfügt auch diese über ein Tageslichtbad sowie ein separates WC, ebenfalls mit Fenster.

Eine nahezu identisch geschnittene Wohnung finden Sie im 1. OG vor.

Zusätzlich verfügt diese Wohnung über einen geräumigen und sonnigen Balkon auf einem der Garagendächer.

Die Wohnung im DG ist durch die gemütlichen Dachschrägen etwas kleiner. Hier verfügen Sie über 3 Zimmer und 66,6 qm Wohnfläche.

Zu jeder der 3 Wohnungen gehört mindestens 1 vollwertiger Kellerraum mit Licht und Stromanschluss.

Ebenso gehört zu jeder Wohnung eine Einzelgarage mit einem vollwertigen Stellplatz davor.

Gemeinschaftlich genutzt werden die Waschküche mit Wäscheleinen sowie ein separater Trockenraum.

Machen Sie am besten sofort einen Termin zur Besichtigung mit uns aus.

Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- + 1 Wohneinheit im EG mit 89,2 qm
- + 1 Wohneinheit im OG mit 92,7 qm und Balkon
- + 1 Wohneinheit im DG mit 66,6 qm
- + Waschküche und Trockenraum
- + diverse Kellerräume
- + 3 Einzel-Garagen mit jeweils Stellplatz davor
- + Großer Garten mit Gerätehütte

Sanierungen der letzten Jahre:

- + 1990/1991 Komplettsanierung OG
- + 1994 Anbau Garage und Carport
- + 2002 Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf Gas
- + 2002 Dämmung und Sanierung der Fassade
- + 2002 neue Fenster im EG + OG
- + 2012 Dachfenster und Fenster im DG

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus ist voll vermietet und daher sofortige Mieteinnahmen garantiert.

Als Kapitalanleger sollten Sie hier wirklich genau hinschauen: Aktuell ist eine Kalt-Miete von ca. EUR 1.500 vereinbart. Somit liegt die Mietpreisrendite bei über 3,5% - sofort!

Privatverkauf! Bitte keine Makleranfragen!!!

## Lage

Das Haus liegt am Rande von Großbottwar, an einer eher ruhigen und dennoch zentralen Straße. Somit sind Sie zum einen superschnell in 2 Minuten zu Fuß im Edeka mit Bäcker oder in 5 Minuten in der Innenstadt mit allen Geschäften des täglichen Lebens, Ärzten, Apotheke und Restaurants.

Zum Kindergarten sind es knapp 300m, zu der Grund- und Realschule 700m.

In 350m Entfernung ist die Bushaltestelle. Dort fährt der Bus zum einen in Richtung Heilbronn und zum anderen bis nach Marbach. Dort erwartet Sie die S-Bahn S4 zur Weiterfahrt nach Stuttgart oder Backnang.

Darüberhinaus ist Großbottwar auch für Autofahrer sehr zentral gelegen. In nur 5 km erreichen Sie die A81 mit der Anschlussstelle Mundelsheim, worüber Sie auch den Flughafen in 42 km erreichen. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist 26 km, Ludwigsburg 17 km, Heilbronn 16 km und Backnang 13 km entfernt.

Großbottwar mit seinen ca. 8.600 Einwohnern liegt sehr idyllisch im Herzen des Bottwartals im Norden der boomenden Region Stuttgart. Die für den Weinbau bekannte Stadt ist umrahmt von Weinbergen, Wald und Feldern und lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Es existiert ein reges Vereinsleben mit Angeboten in Sport, Musik, Kultur u.v.m.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Balkon

# Exposé - Galerie



Hauseingang

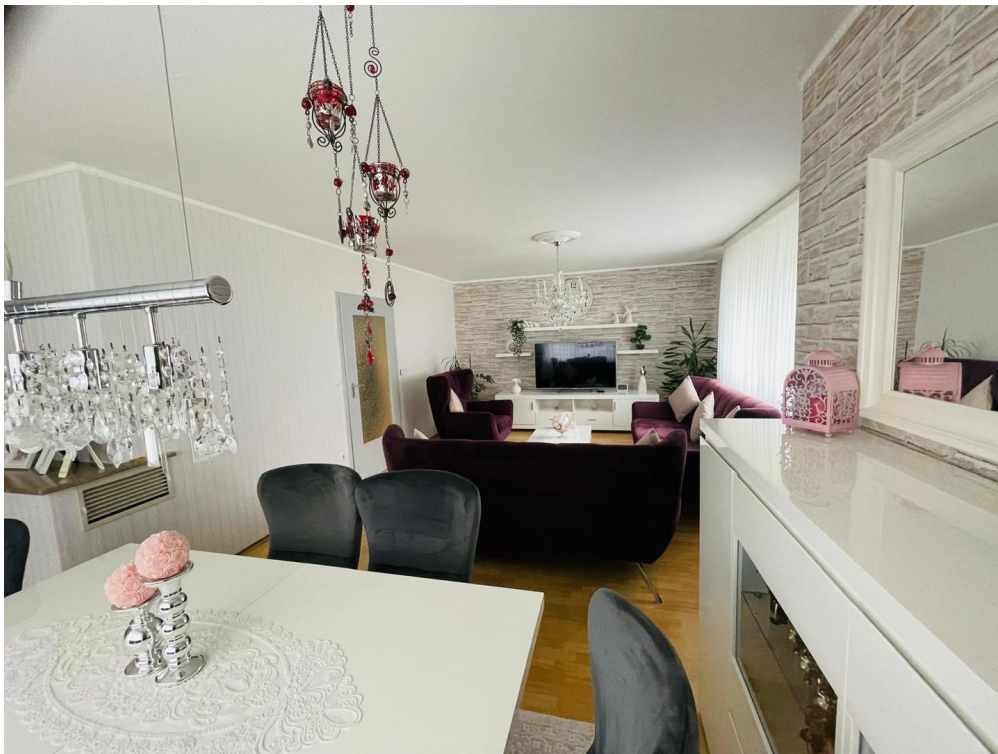


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



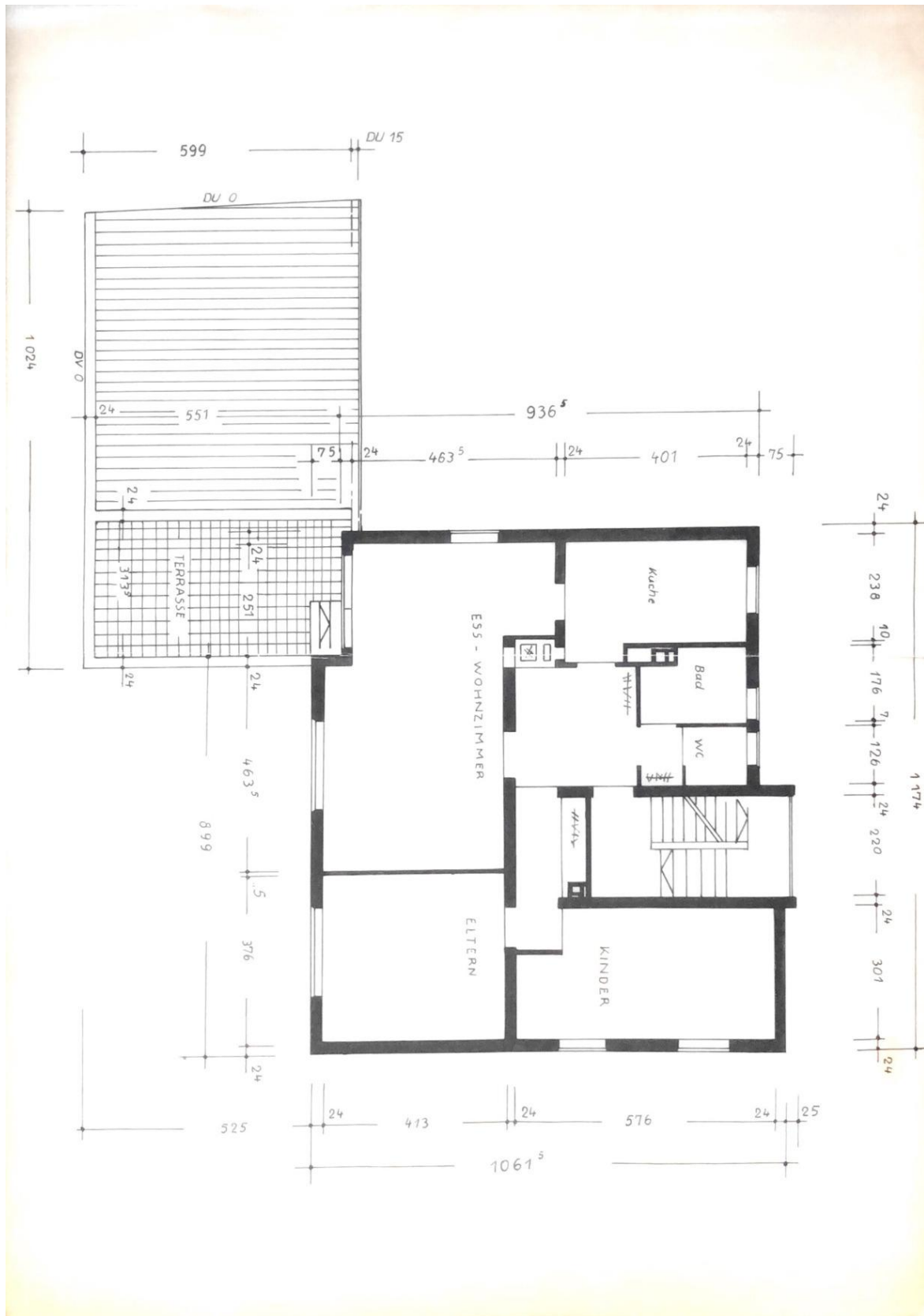
Toilette DG mit Dachfenster



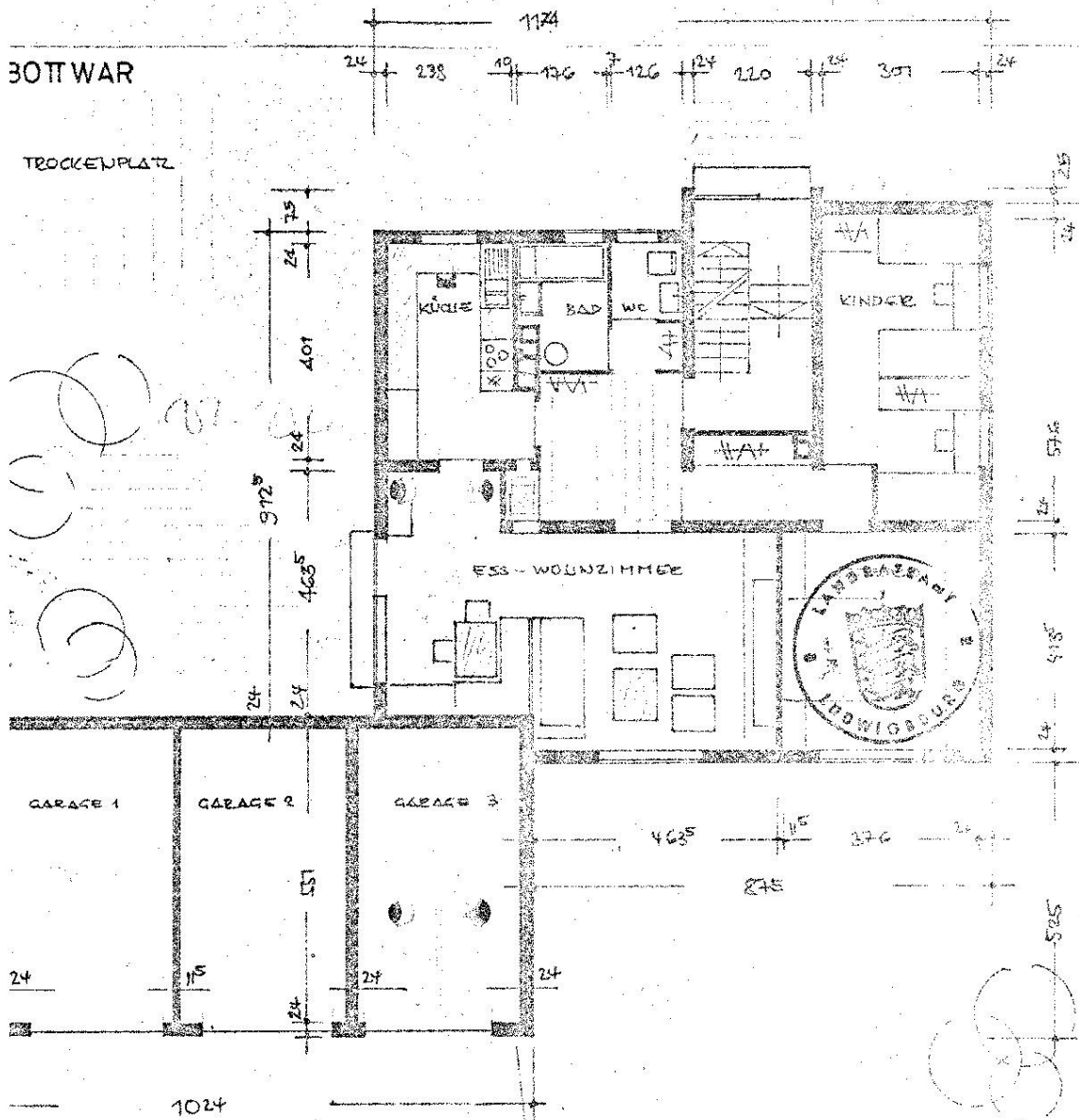
Flur im Keller



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



GROSSOTWAR den 16. 1. 1964  
DER ARCHITEXT

R. STE

# Exposé - Grundrisse

