

## Provisionsfrei, 6-FH-Haus, gute Rendite mit Potential nach oben

Objekt: 184 | 70736 Fellbach / Oeffingen  
835.000,00 €



## Daten

Baujahr	1759	vermietet	5 von 6
Befuerung	Gas	verfügbar	sofort
Etagenzahl	3	ImmoNr	184
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage	PLZ	70736
Balkon	Ja	Ort	Fellbach / Oeffingen
Bauweise	Massiv	Kaufpreis	835.000,00 €
Dachboden	Ja	Käuferprovision inkl. MwSt.	Provisionsfrei
Gäste WC	Ja	Objektart	Haus
Unterkellert	Ja	Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 420 m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Anlage
Grundstücksgröße	ca. 322 m <sup>2</sup>	Vermarktungsart	Kauf
Vermietbare Fläche	ca. 420 m <sup>2</sup>	Zustand	Modernisiert
Anzahl Wohneinheiten	6		

## Objektbeschreibung

Investieren Sie in historisches denkmalgeschütztes Gemäuer erbaut 1759, wachgeküsst 2016/2017, ehemaliges Verwaltungsgebäude des Domstifts Augsburg.

Sonderabschreibung möglich.

Das Gebäude steht auf ca. 322 m<sup>2</sup> Grund, mit 6 Wohneinheiten und insgesamt ca. 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Erdgeschoß links: 2-Zimmer-Wohnung ca. 59 m<sup>2</sup>

Erdgeschoß rechts: 2-Zimmer-Wohnung ca. 67 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoß links: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon ca. 88 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoß rechts: 2 1/2-Zimmer-Wohnung ca. 80 m<sup>2</sup> (2 Zimmer plus begehbaren Kleiderschrank)

2. Obergeschoß links: 3-Zimmer-Wohnung ca. 63 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoß rechts: 2-Zimmer-Wohnung ca. 63 m<sup>2</sup>

Die Bühne ist nicht ausgebaut, ebenso der Gewölbekeller.

Die Nettomieteinnahmen betragen ab 01. Juli 2019 monatlich € 3.150,00 für fünf vermietete Wohnungen. Für die leerstehende Wohnung gibt es einen potentiellen Mieter. Zu erwartende Mieteinnahme ca. € 750,00 pro Monat (wird noch verhandelt)

€ 46.800,00 Jahresnettomieteinnahmen (wenn 6. Wohnung vermietet ist).

Ab 2020 können die Mieten bei 3 Wohnungen angepasst werden, ergibt eine jährliche Mietsteigerung von € 3.870,00.

€ 50.670,00 Jahresnettomieteinnahmen nach erfolgter Anpassung 2020.

## Ausstattung

Fassade, Klappläden und Haustüre neu in 2016/2017.

In den Wohnungen sind unterschiedliche Bodenbeläge von Linoleum, Teppich, Fliesen bis Dielenboden. In zwei Wohnungen ist das Holzgebälk teilweise freigelegt.

Eine Wohnung wird mit Gas-Einzelöfen, zwei Wohnungen mit Gas-Etagenheizung und drei Wohnungen mit einer 2016 neu eingebauten Gas-Zentralheizung beheizt.

Treppenhaus aus massiver Eiche.

Beeindruckender Gewölbekeller.

Fenster: Sprossenfenster und Kunststofffenster.

EG-Wohnung rechts 2016 neu ausgebaut.

Bel-Etage-Wohnung im 1. OG mit über ca. 3 m Raumhöhe teilweise mit Stuckdecken.

## Sonstiges

2 Stellplätze

1 kleine Garage, nutzbar als Abstellraum

Die Stellplätze, die Garage, der Dachboden und der Gewölbekeller sind keiner Wohnung zugewiesen und noch frei zu vergeben.

Energieausweis nicht erforderlich.

## Lagebeschreibung

Bahnhof Fellbach erreichbar mit ÖPNV alle 15 Minuten in 13 Minuten;

sehr gute ÖPNV Verbindung nach Stuttgart und Waiblingen;

Bahnhof Stuttgart ca. 30 Fahrminuten

Flughafen Stuttgart ca. 40 Fahrminuten

In Oeffingen und Fellbach sind Lebensmittelgeschäfte, Baumärkte, Banken, Apotheken, Schulen

in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar

Naherholungsbereiche gut erreichbar



Hausansicht



OG rechts



OG rechts



DG rechts



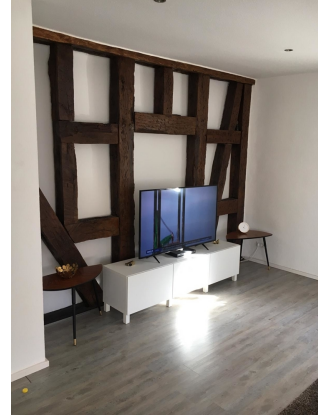
EG links



EG links



EG rechts



EG rechts



EG rechts



EG rechts

## Ihr Ansprechpartner

Herr Wolfgang R. Santa  
Ness GmbH  
Grünbach  
73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immoness24.de](mailto:zentrale@immoness24.de)

Web: [immoness24.de](http://immoness24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

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. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief 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.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, zu dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.