

70736 Fellbach / Oeffingen

Dreifamilienhaus mit 3 Garagen – ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger



Kaufpreis
748.000 €

Wohnfläche
305 m²

Zimmer
11

Ihr Ansprechpartner
**Volksbank Backnang eG -
Team Immobilien**

Noah Held
07191 802-195
immobilien@volksbank-backnang.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	305 m ²
separate WCs	3
Zimmer	11
Gesamtfläche	305 m ²
Balkone / Terrassen	4
Badezimmer	3
Schlafzimmer	8
Grundstücksfläche	327 m ²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2009
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-11-12
Endenergiebedarf	173.00
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Parkett
Bauweise	Massivbauweise
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Dreifamilienhaus mit 3 Garagen – ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger

Lage-Beschreibung

Fellbach: Schwäbische Beschaulichkeit trifft pulsierende Wirtschaft

Sie gilt als Tor zum Remstal und als Stadt der Weine und Kongresse: Fellbach ist bei allen städtischen Annehmlichkeiten und wirtschaftlicher Dynamik immer noch ein Ort schwäbischer Beschaulichkeit und bodenständiger Traditionen.

Rund 45.000 Einwohner schätzen das Leben zwischen Neckar und Rems mit seiner Mischung aus Landwirtschaft und hochspezialisierter Industrie.

.....
Online-ID:
TVYUUCVR
.....

Objekt-Nr.:
5522
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die große Kreisstadt hat einiges zu bieten – von einer umfassenden Kinderbetreuung und allgemeinbildenden Schulen über die Gesundheitsversorgung und den öffentlichen Nahverkehr bis hin zu einem vielfältigen Handel und Handwerk müssen die Fellbacher auf nichts verzichten.

Fellbach ist geprägt von einem pulsierenden kulturellen Leben und zahlreichen Freizeiteinrichtungen. Entdecken Sie zum Beispiel das F.3-Bad, den Weinweg am Kappelberg oder den mit zeitgenössischen Kunstwerken versehenen Besinnungsweg am Rande des Hartwaldes.

Die lebendige Kappelbergstadt mit seiner gelungenen Infrastruktur ist rund 10 km vom Stuttgarter Hauptbahnhof entfernt. Zum Flughafen sind es ca. 25 km. Für die Mobilität der Fellbacher sorgt ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz und die Bundesstraße 14.

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage von Fellbach-Oeffingen bietet mit rund 305 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich vielseitiges Angebot – ideal für Eigennutzer, die viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten suchen, ebenso wie für Kapitalanleger, die das Potenzial zur Wertsteigerung und Vermietbarkeit erkennen.

Das massiv erbaute Haus aus dem Jahr 1971 steht auf einem ca. 327 m² großen Grundstück und verfügt über eine klare Struktur, die sowohl eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten ermöglicht. Besonders attraktiv sind die drei dazugehörigen Garagen, die in dieser Lage äußerst begehrt sind und zusätzliche Einnahmen oder Komfort bieten.

Renovierte OG-Wohnung – sofortige Einnahmen für Anleger

Im Obergeschoss befindet sich eine renovierte und vermietete Wohnung, die einen sofortigen, stabilen Mietertrag bietet. Helle Räume, gepflegte Oberflächen, modernisierte Bereiche und ein einladender Balkon sorgen für eine langfristig gute Vermietbarkeit – ein starkes Argument für Kapitalanleger.

Erdgeschoss – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung

Das Erdgeschoss ist derzeit leerstehend und befindet sich in einem gepflegten, aber überwiegend ursprünglichen Zustand. Großzügige Wohn- und Schlafbereiche, gut erhaltener Parkettboden, eine funktionale Küche, ein Bad sowie der direkte Zugang zur großen Terrasse und in den Garten machen diese Einheit besonders attraktiv für Familien oder Paare, die selbst einziehen möchten – oder für Anleger, die durch eine Modernisierung eine sehr gut vermietbare Wohnung schaffen.

Das Dachgeschoss – bietet sowohl Anlegern als auch Eigennutzern außergewöhnliche Möglichkeiten.

Mehrere vorhandene Räume, Sanitärbereiche, großzügige Fensterflächen sowie bereits vorhandene Anschlüsse schaffen ideale Voraussetzungen für den Ausbau zu einer zusätzlichen Wohneinheit oder einem großzügigen Studio. Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse mit schönem Ausblick. Zusätzlich verfügt das Obergeschoss neben der offenen Terrasse über eine weitere, innenliegende und glasüberdachte Terrasse – ein vielseitig nutzbarer Bereich, der zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Untergeschoss & Garten

Im Untergeschoss befindet sich ein Hobbyraum mit innenliegendem Duschbad im ursprünglichen Zustand, der evtl. auch als kleines 1-Zimmer-Appartement genutzt werden kann. Darüber hinaus stehen Abstellräume sowie weitere Funktionsflächen zur Verfügung. Von hier besteht ebenfalls ein Zugang zum Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – von Spielfläche bis hin zu einem Erholungsbereich.

Impressionen











