

## Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten

---

Objekt Nr. **146**, 73565 Spraitbach  
1.200.000 Euro Verhandlungsbasis



## Daten

Objekt Nr.	146
Kaufpreis	1.200.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	4,76% inkl. MwSt.
PLZ	73565
Ort	Spraitbach
Objektart	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	baujahrestypisch, renovierungsbedürftig
Baujahr Gebäude	1987
Massivbau, Flachdach	
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	100,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis v.	16.07.2024
Gültig bis	16.07.2034
Baujahr Wärmeerzeuger	1988
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Heizöl
Befuerung	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer	27
Anzahl Badezimmer	18
Wohnfläche gesamt	ca. 684 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche BGF	ca. 984 m <sup>2</sup>
Unterkellert	nein
Grundstücksgröße	ca. 1028 m <sup>2</sup>
davon ca. 65 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	
Behindertengerecht	EG ja
Flachdach	ja
Terrasse	ja
sowie 3 Dachterrassen mit ca. 90m <sup>2</sup> , 40m <sup>2</sup> und 25m <sup>2</sup>	
Garten	nein
13 PKW-Stellplätze	ja
6 Carport-Stellplätze	ja
Verfügbar	nach Vereinbarung

In diesem Gebäude befinden sich 18 Wohneinheiten von Ein- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine große Werkstatt im Erdgeschoss.

Die Objekte Nr. 146 und Nr. 147 werden gemeinsam verkauft. Ein Einzelverkauf ist nicht vorgesehen.

---

## Objektbeschreibung

Eine sehr große, sehr geräumige Immobilie, erbaut im Jahr 1987/1988 mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer großen Werkstatt im Erdgeschoss steht in 73565 Spraitbach zum Verkauf.

Auf diesem Gebäude (Flachdach) befinden sich 3 Dachterrassen.

**GEBÄUDEAUFBAU:** Gebäude nicht unterkellert. Gebäude mit Flachdach. Gebäude durchgehend Massivbau, Innen- und Außenwände Massivbau, Geschossdecken Stahlbeton u. Gasbeton, Fundament Streifenfundament, Beton.

### ERDGESCHOSS:

**Werkstatt** mit Lager, Nebenräumen, Flure, Treppen, Heiz-/Tankraum  
**Nutzfläche ca. 120,05 m<sup>2</sup>**

**9 x Ein-Zimmer-Appartement** mit Bad/WC, Küchenblock, gesamt ca. 228,68 m<sup>2</sup>, sowie Diele u. Flure ca. 31,46 m<sup>2</sup> = gesamt **Wohn- u. Nutzfläche ca. 260,14 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss gesamt Wohn- und Nutzfläche ca. 380,19 m<sup>2</sup>**

### OBERGESCHOSS:

**2 x Ein-Zimmer-Appartement** mit Bad/WC, Küchenblock  
**5 x Zwei-Zimmer-Appartement** mit Bad/WC und Küchenzeile  
gesamt ca. 297,78 m<sup>2</sup> sowie Diele, Flur und Laubengang ca. 17,04 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss gesamt Wohn- und Nutzfläche ca. 314,82 m<sup>2</sup>**

### DACHGESCHOSS:

**2-Zimmer-Wohnung** mit Küche und Bad, Wohn- u. Nutzfläche ca. 59,62 m<sup>2</sup>

**4-Zimmer-Penthouse-Wohnung** über 2 Stockwerke. Im unteren Stockwerk Küche und Bad, Schlafen. Im oberen Stockwerk sehr großer Wohnbereich mit sehr großen Tageslichtfenstern und direkter Zugang zu allen 3 Dachterrassen. Wohn- u. Nutzfläche der 4-Zimmer-Wohnung ca. 98 m<sup>2</sup>.

**Dachgeschoss gesamt Wohn- und Nutzfläche ca. 157,62 m<sup>2</sup>**

**Hinweis zu den Dachterrassen:** Direkt begehbar vom Wohnbereich der Penthouse-Wohnung. Terrasse und Gartenbereich ca. 90 m<sup>2</sup>. Oberhalb dieser Dachterrasse befindet sich noch eine kleinere Terrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich eine große, überdachte Loggia zum Grillen und gemütlichen Beisammensein, eine Freifläche für die Liegestühle und ein vorbereiteter Platz für den Pool oder Whirlpool. Zudem gibt es gegenüberliegend noch eine 3.Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup>, welche weiteren Erholungsraum bietet.

## Zusammenfassung Daten

Ca. 1.028 m<sup>2</sup> Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, 13 PKW-Stellplätzen und 6 Carport-Stellplätzen. Von den 1028 m<sup>2</sup> sind ca. 65 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche.

Gebäude Baujahr 1987/1988

Gebäude mit Flachdach

Gebäude Zustand baujahrestypisch, Renovierungen anstehend

Gesamtes Gebäude in Massivbauweise

Gesamt 18 Wohneinheiten

Wohnfläche EG ca. 228,68 m<sup>2</sup>

Nutzfläche EG ca. 151,51 m<sup>2</sup> (mit Werkstatt, derzeit im Eigenbedarf belegt, wird nach Verkauf frei)

Wohnfläche OG ca. 297,78 m<sup>2</sup>

Nutzfläche OG ca. 17,04 m<sup>2</sup>

Wohnfläche DG ca. 157,62 m<sup>2</sup>

1.Dachterrasse ca. 90 m<sup>2</sup> mit Terrassenplatz und Grünfläche, darüberliegend 2.Dachterrasse ca. 40m<sup>2</sup> mit freier und überdachter Fläche und Pool-Platz sowie eine 3.Dachterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>.

Teilweise Holzfenster, teilweise Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung

Öl-Zentralheizung von 1988

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Derzeit 16 Wohneinheiten vermietet sowie 2 Wohneinheiten im Eigenbedarf belegt (werden nach Verkauf frei).

## Lagebeschreibung

In 73565 Spraitbach in einem Wohn- und Gewerbegebiet. Ca. 600 m bis zur Ortsmitte mit REWE, Bäcker, Metzger, Post, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Geschenkeladen, Blumengeschäft etc. Die B298 verläuft durch Spraitbach und bietet eine direkte Anbindung an die B29 Richtung Stuttgart und Aalen.



Südseite



Straßenseite Westen



Straßenseite Nord-West



Südseite, hinten Obj. Nr. 147



Eingangsbereich u. Carport



Carport u. Eingang



Süd-Ostseite



Ostseite



Zwischen den Gebäuden



1. Dachterrasse und Treppe zur  
2. Dachterrasse



1. Dachterrasse  
ca. 90 m<sup>2</sup> Gartenbereich



1.Dachterrasse, Zugang Treppe zur  
2.Dachterrasse



2.Dachterrasse



2.Dachterrasse, Loggia



2.Dachterrasse, Poolbereich



2.Dachterrasse, Poolbereich



3.Dachterrasse

## Rechtshinweis

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. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. 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.

### 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 der

Nuding Immobilien GmbH

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.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, an 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.