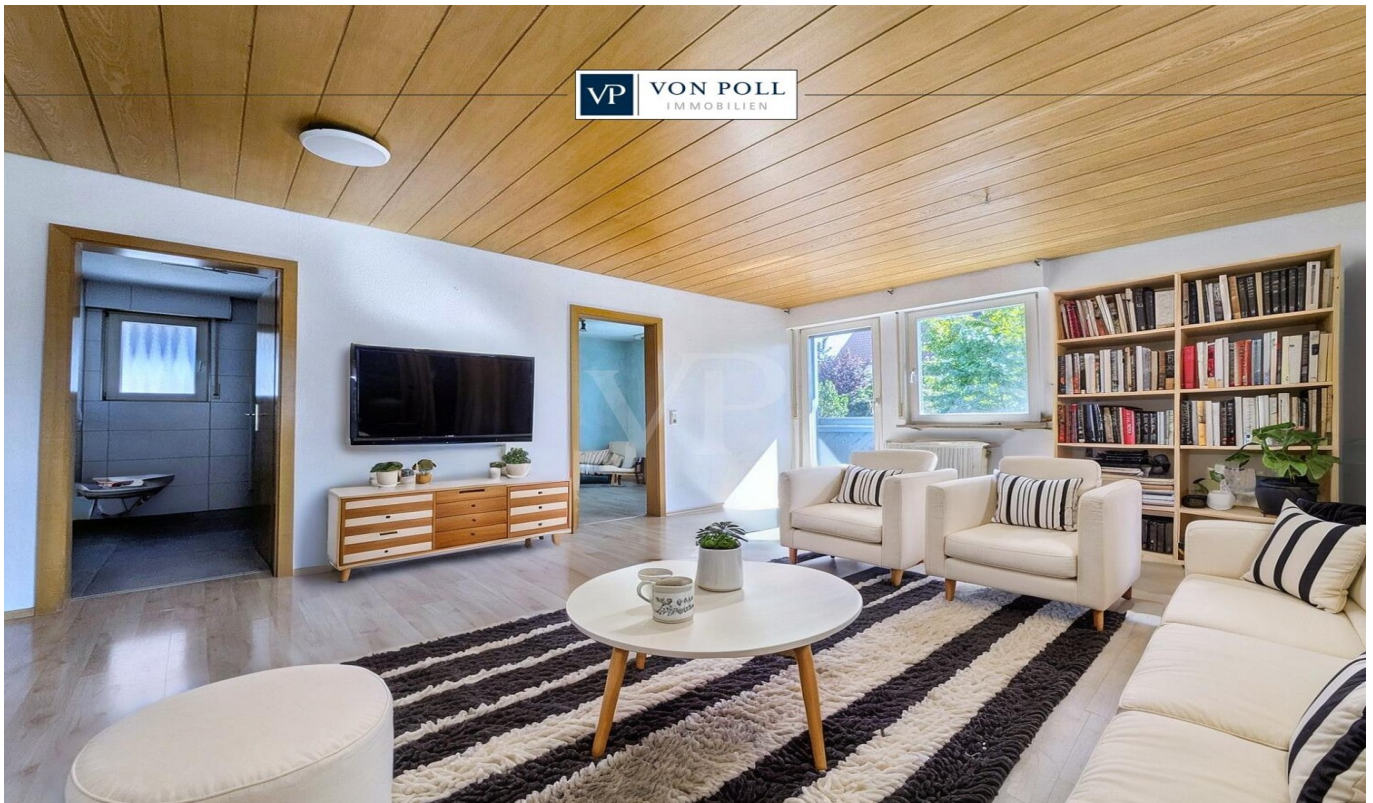


Fellbach

Attraktive Kapitalanlage: Ideal für WG's im Herzen von Fellbach

Property ID: 25313006-1



PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86,6 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

At a glance

Property ID	25313006-1	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 86,6 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2022
Year of construction	1936	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Car port	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

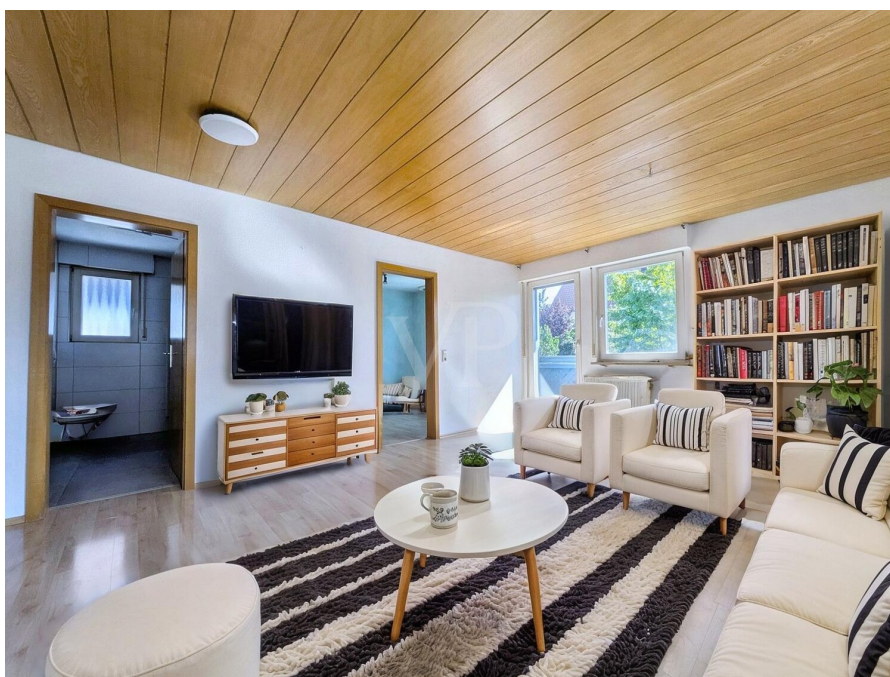
Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	161.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.12.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

The property



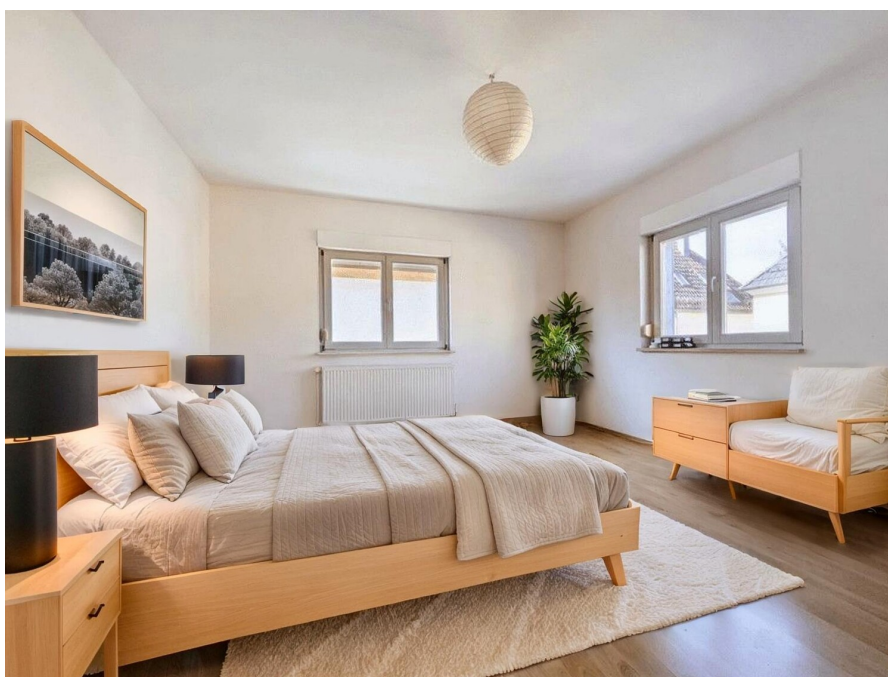
Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

The property



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose
und unverbindliche Immobilienbewertung.



Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0
📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach
✉ fellbach@von-poll.com
🌐 www.von-poll.com



Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

The property



VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313006-1



FELLBACH 70734



BAUJAHR 1936



ca. 87 m²



4 ZIMMER



1. OBERGESCHOSS



1 STELLPLATZ



BALKON



BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC



F - GAS - 161 KWH (BEDARF)



335.000 €
+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit nur vier Einheiten bietet auf ca. 87 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept – perfekt geeignet für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer flexibel nutzbaren Immobilie mit hohem Vermietungspotenzial sind.

Dank der zentralen Lage in Fellbach profitieren zukünftige Mieter von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Gastronomie und Freizeitangeboten – ein klarer Pluspunkt für junge Berufstätige und Studierende.

Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für eine 3er-WG eignen. Das Wohnzimmer bietet zudem ausreichend Platz für einen gemeinsamen Ess- oder Aufenthaltsbereich, der zum Mittelpunkt des WG-Lebens werden kann. Der gemeinsam nutzbare Balkon, welcher vom Wohnzimmer aus begehbar ist, lädt zum Verweilen ein.

Die separate Küche mit praktischer Speisekammer bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche wurde 2022 vollständig erneuert. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort bei mehreren Mietern.

Ein überdachter Stellplatz im Zentrum von Fellbach sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Zudem steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Die Wohnung ist bereits frei und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine kurzfristige Vermietung.

Diese Immobilie vereint Lage, Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf überzeugende Weise. Ob als langfristige Kapitalanlage oder zur WG-Vermietung – hier bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit in bester Fellbacher Lage.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Details of amenities

- Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- Doppelverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung (2006)
- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche (2022)
- separates WC
- ohne Einbauküche
- Speisekammer
- Balkon (Nord-Ost-Balkon)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- 1 überdachter Stellplatz/Carport
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- leerstehend: Eigennutz oder Kapitalanlage

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

All about the location

Die Stadt Fellbach, direkt vor den Toren Stuttgarts, überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung. Sowohl S-Bahn- als auch U-Bahn-Stationen sind schnell erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Stuttgarter Innenstadt, nach Bad Cannstatt, Waiblingen und in die gesamte Region. Dadurch ist die Lage besonders interessant für Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige, die Wert auf kurze Wege und gute Erreichbarkeit legen.

Auch mit dem Auto ist Fellbach ideal angebunden: Die nahegelegenen Bundesstraßen B14 und B29 ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Neben der ausgezeichneten Mobilität bietet Fellbach eine lebendige Stadtstruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Das macht den Standort nicht nur praktisch, sondern auch attraktiv und lebenswert – ideal für Menschen, die urbanes Wohnen mit einem angenehmen Umfeld verbinden möchten.

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com