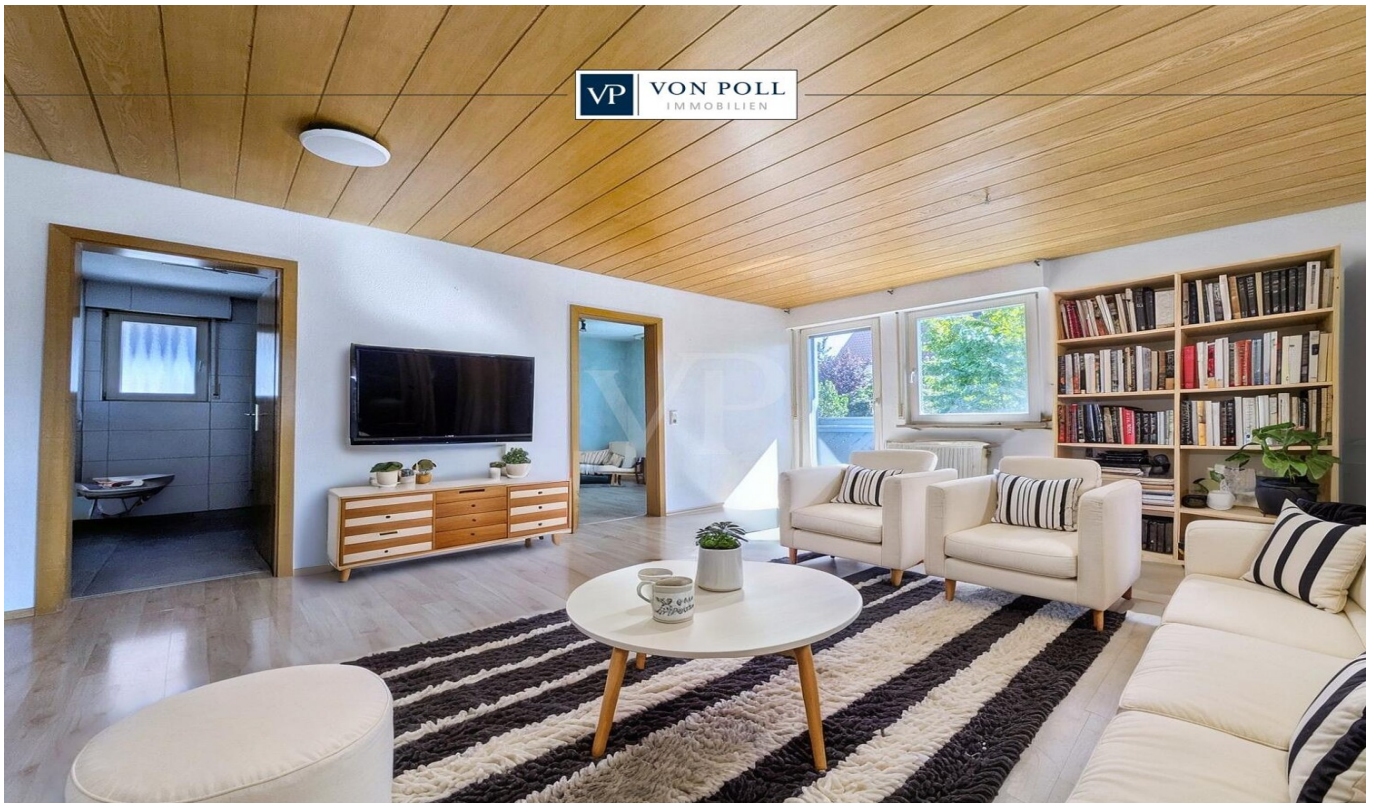


Fellbach

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

Número de propiedad: 25313006-1



PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,6 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

De un vistazo

Número de propiedad	25313006-1
Superficie habitable	ca. 86,6 m ²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	335.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

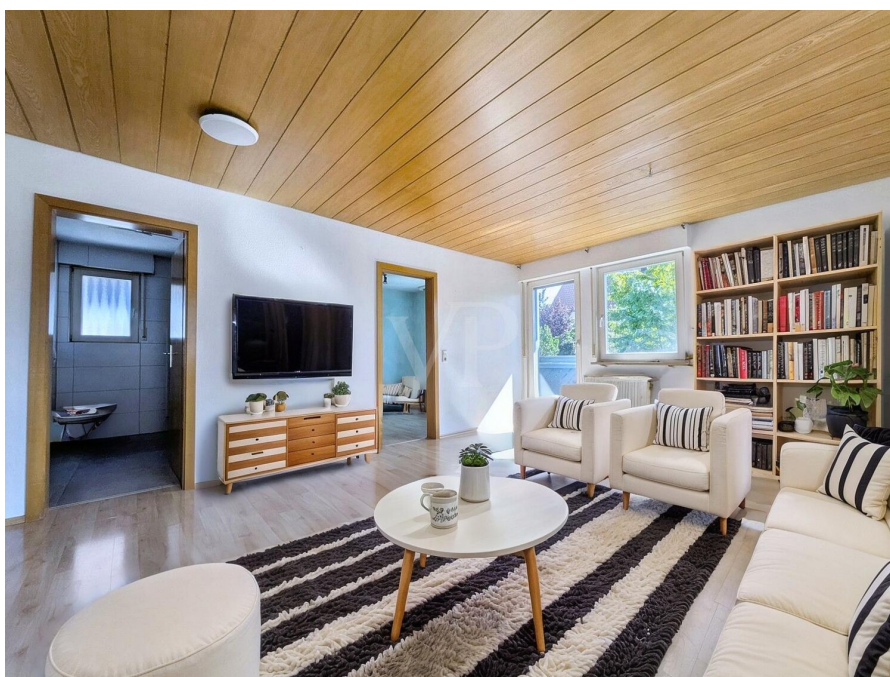
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.12.2032
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	161.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1936

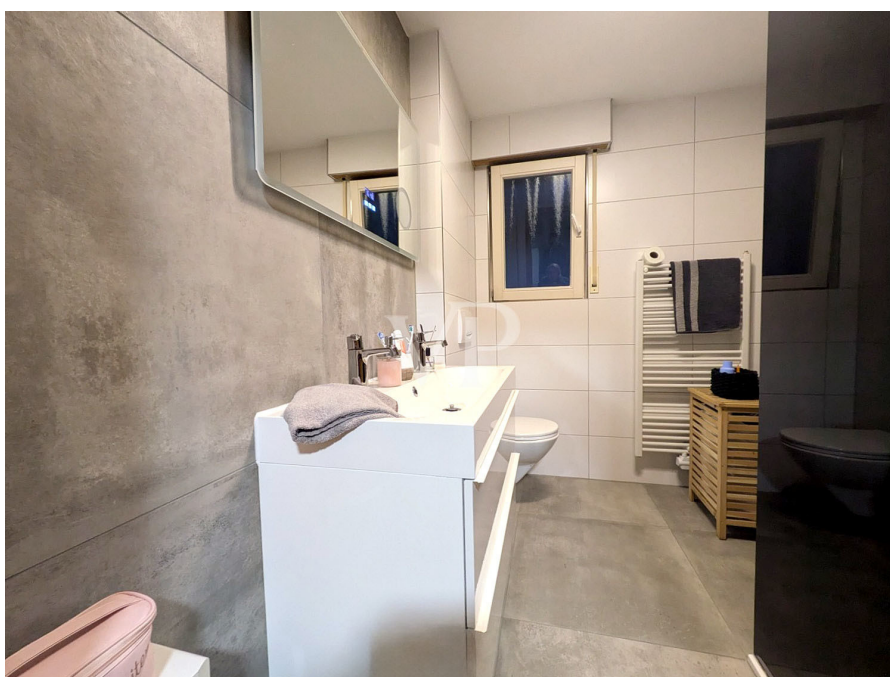
Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La propiedad



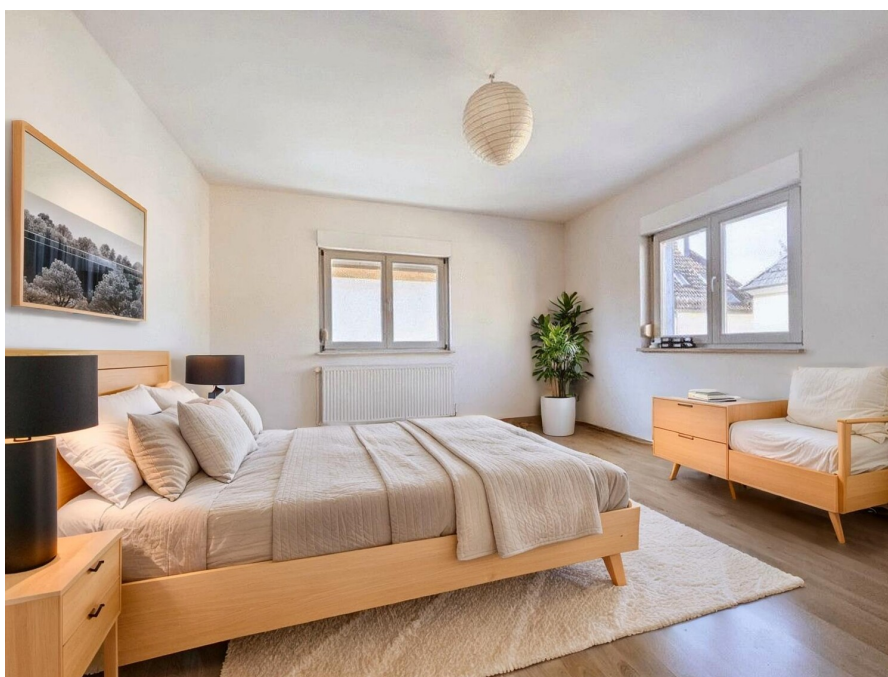
Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La propiedad



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



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La propiedad



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)



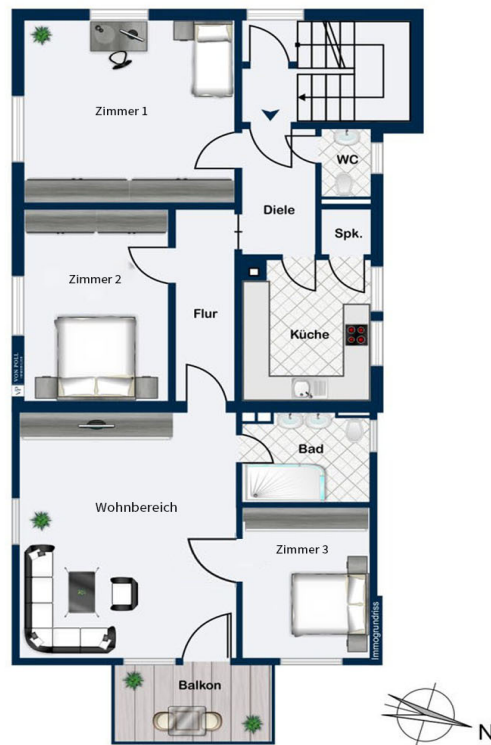
335.000 €
+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

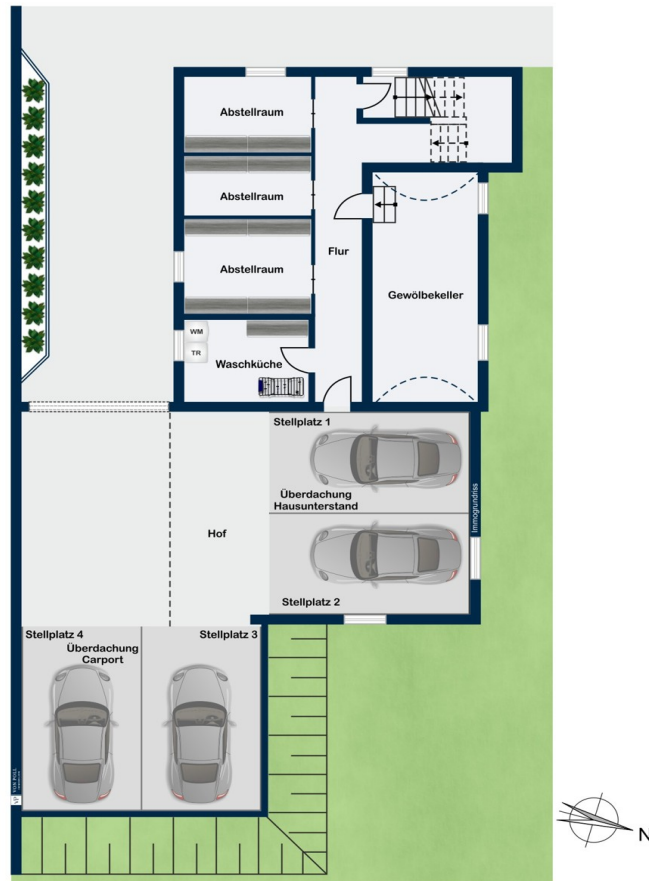


0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com