Fellbach

Exklusives 4-Parteien-Haus mit kurzfristig freiwerdenden Wohnungen

CODE DU BIEN: 24313018

PRIX D'ACHAT: 1.030.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248,29 m^2 • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 299 m^2

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24313018
Surface habitable	ca. 248,29 m²
Pièces	12
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1936
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.030.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.12.2032
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	161.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

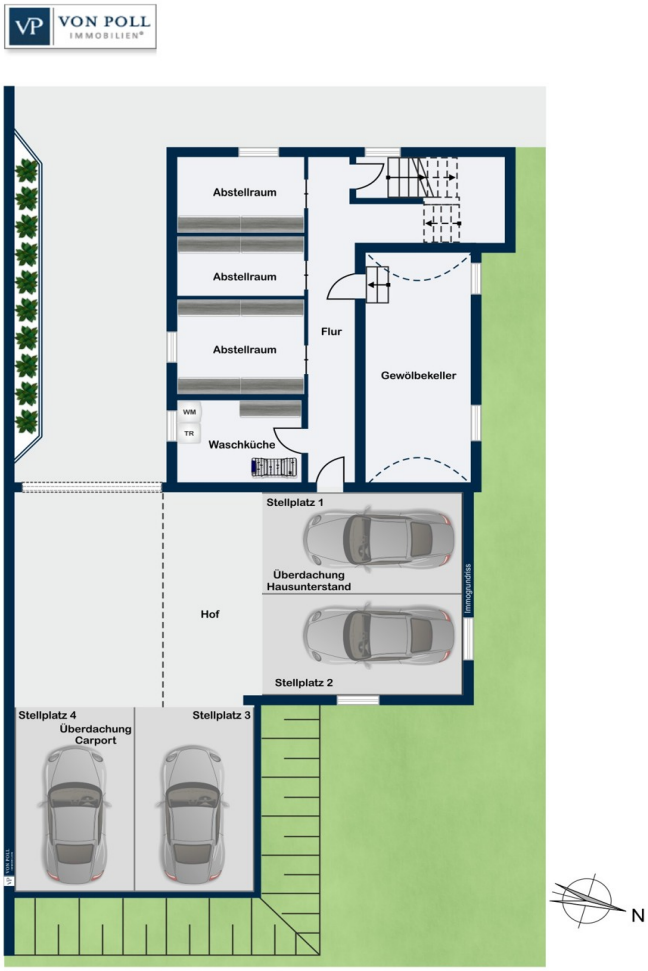
La propriété

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

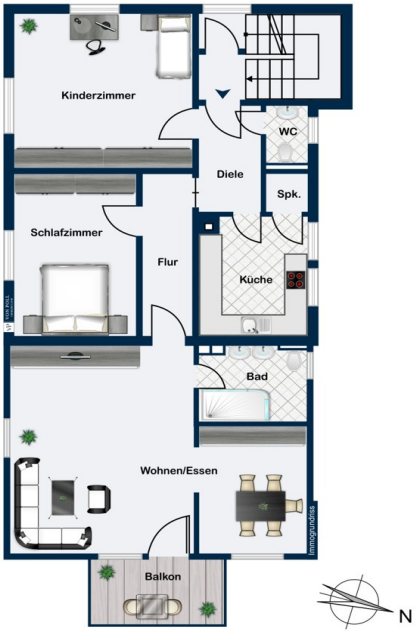
La propriété

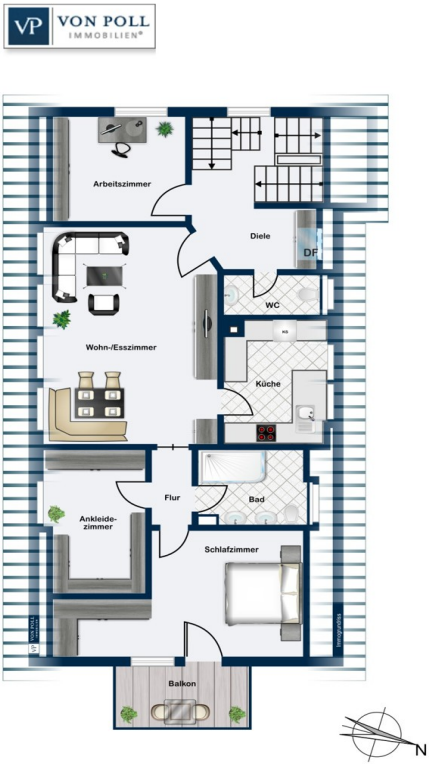
CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

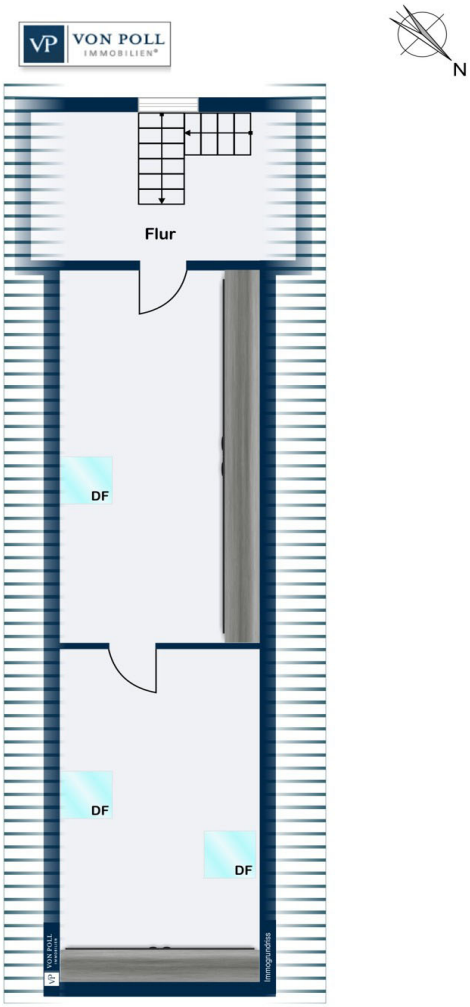
Plans d'étage



VON POLL IMMOBILIEN®


Kinderzimmer
WC
Diele
Spk.
Schlafzimmer
Flur
Küche
Bad
Wohnen/Essen
Balkon
N


VON POLL
IMMOBILIEN®
Arbeitszimmer
Diele
DF
WC
Wohn-/Esszimmer
Küche
Flur
Bad
Ankleide-
zimmer
Schlafzimmer
Balkon
N



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in eine ruhigen Anliegerstraße im Zentralort 70734 Fellbach. Diese Immobilie wurde ursprünglich 1936 erbaut und zeichnet sich durch ihre solide Bausubstanz und eine umfassende Modernisierung in den Jahren 2006 und 2022 aus. Auf einer Wohnfläche von etwa 248 m², verteilt auf vier Wohneinheiten, bietet das Haus vielfältige Wohnmöglichkeiten.

Die ca. 75 m² große Dachgeschosswohnung ist langfristig vermietet. Die 4-Zimmer Wohnung im 1. OG mit ca. 86 m² und die beiden 2-Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 37 m² + ca. 50 m²) sind kurzfristig verfügbar.

Die Erdgeschosswohnungen werden derzeit möbliert, mit sehr kurzen Mietverhältnissen als Ferienwohnungen angeboten. Sie sind ideal auch für Einzelpersonen geeignet.

Im Jahr 2006 wurde eine umfassende Dachsanierung und Außendämmung des Gebäudes durchgeführt.

Jede der vier Wohneinheiten ist mit einem separaten Kellerraum ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus gibt es eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

Die Immobilie ist über zwei Hauseingänge zugänglich, was eine flexible Nutzung der Raumkapazitäten ermöglicht. Der Anbau des Gebäudes wurde 1995 realisiert und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Eine zentrale Gasheizung, die im Jahr 2006 erneuert wurde, sorgt für wohlige Wärme während der kalten Jahreszeit.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem gepflegten Standard. Die Bäder wurden im Jahr 2022 größtenteils renoviert. Drei Wohnungen verfügen über Balkone.

Zwei großzügige Carports bieten Parkmöglichkeiten für bis zu vier Fahrzeuge. Eine attraktive Grünfläche lädt zum Verweilen ein.

Dieses Angebot bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer beliebten Lage von Fellbach eine vielseitig nutzbare und stets gepflegte Immobilie zu erwerben, um selbst einzuziehen oder sie als Kapitalanlage gewinnbringend zu nutzen. Eine Teilungserklärung wird derzeit erstellt, so dass im Nachgang auch ein Einzelverkauf möglich wird.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

Détails des commodités

- 4 Wohneinheiten, davon 3 kurzfristig verfügbar
- 3 Balkone
- Gartenfläche
- zwei Carports für 4 PKW's
- die Einbauküchen im 1. OG + DG gehören den Mietern
- die Einbauküchen in den zwei EG-Wohnungen sind im Preis enthalten
- zwei Hauseingänge
- Hausanbau 1995
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- 2 Badezimmer in 2022 neu, 2 Badezimmer teilrenoviert
- Gas-Zentralheizung
- sep. Kellerräume
- gemeinschaftliche Waschküche
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- Teilungserklärung der 4 Wohneinheiten ist in der Genehmigung

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Fellbach, direkt vor den Toren Stuttgarts gelegen, punktet mit einer idealen Infrastruktur und bester Anbindung. Die Stadt verfügt über ein umfassendes Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das schnelle Verbindungen in die Region und in die Stuttgarter Innenstadt und in den Rems-Murr-Kreis bietet. Auch die nahe gelegenen Bundesstraßen B14 und B29 sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit.

Familien finden in Fellbach ein vielfältiges Bildungsangebot – von Kindertagesstätten über Grund- und weiterführende Schulen. Darüber hinaus bietet die Stadt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Freizeit- und Sportangebote, die den hohen Wohn- und Lebenswert der Stadt unterstreichen.

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com