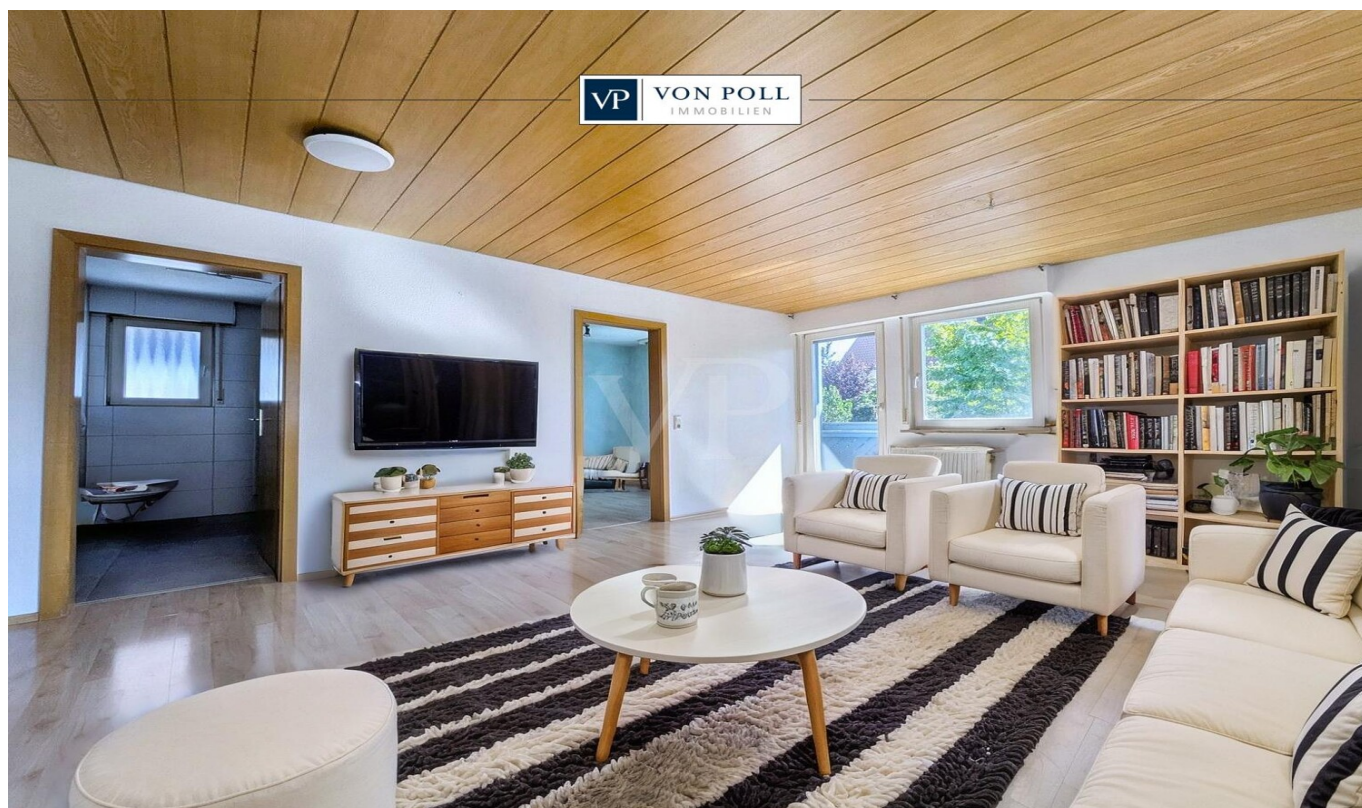


Fellbach

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

VP azonosító: 25313006-1



VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,6 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Áttekintés

VP azonosító	25313006-1
Hasznos lakótér	ca. 86,6 m²
EMELET	1
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1936
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló

Vételár	335.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

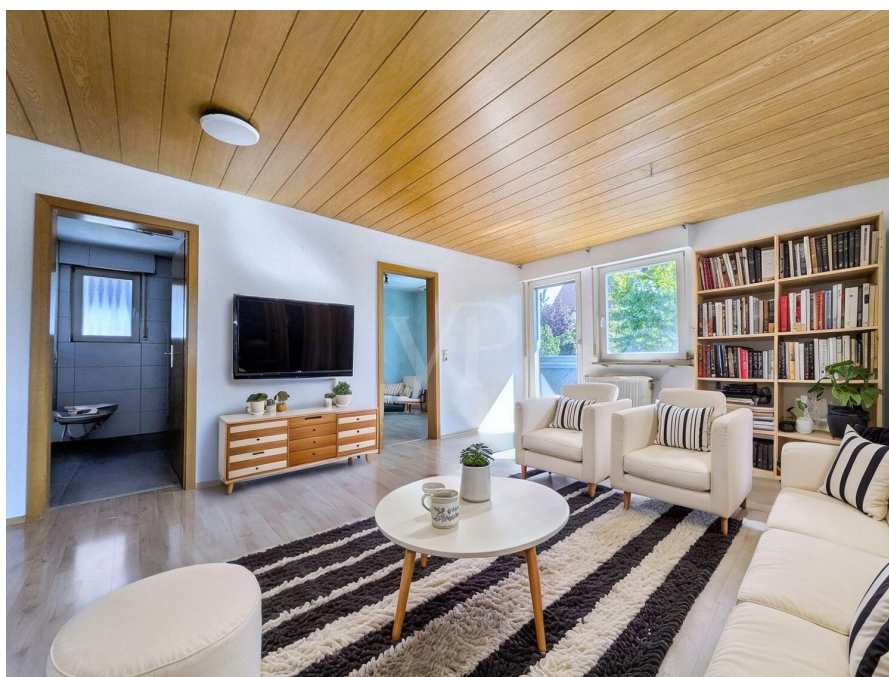
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.12.2032
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	161.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



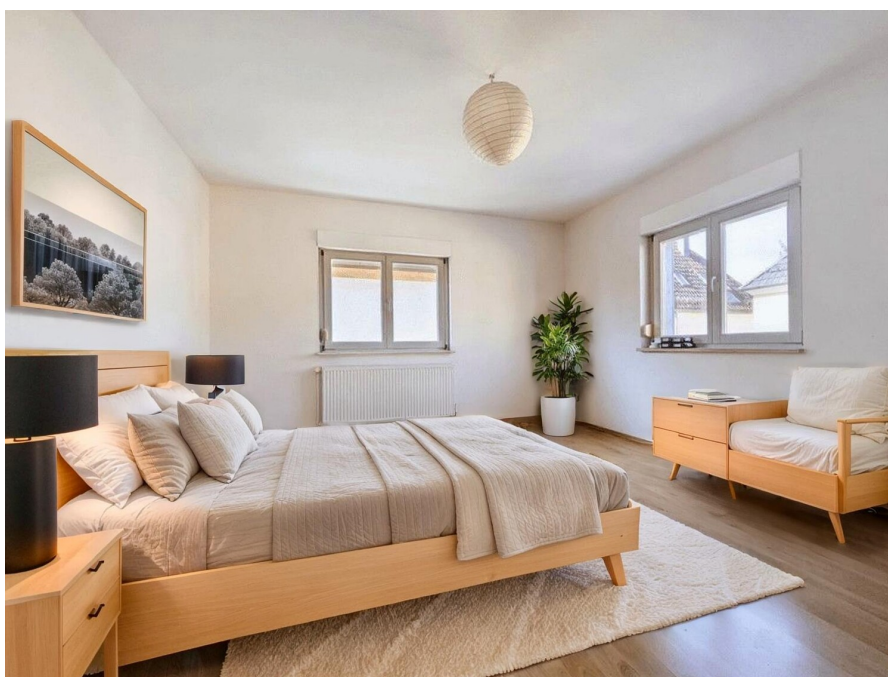
VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



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



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



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)

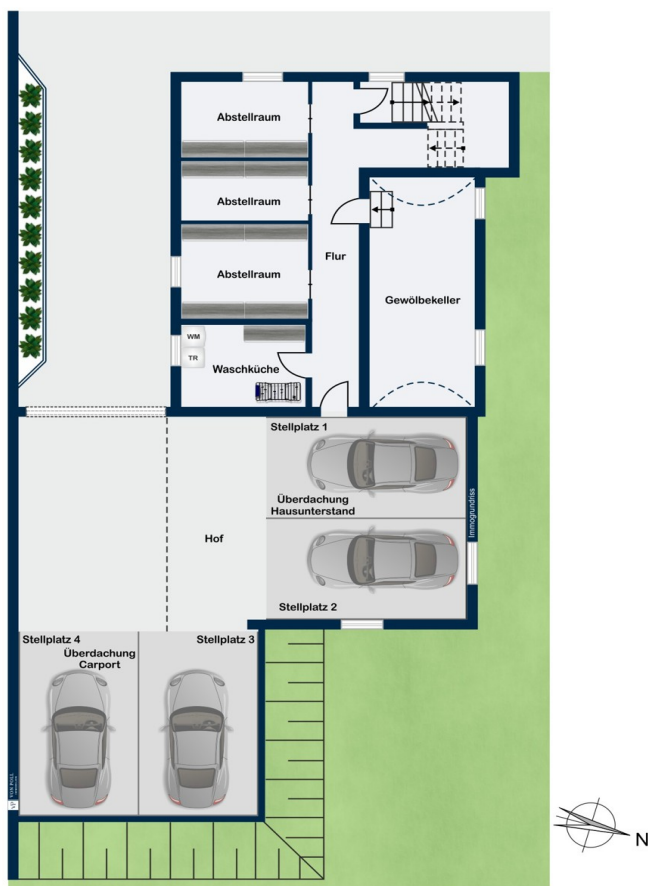


0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com