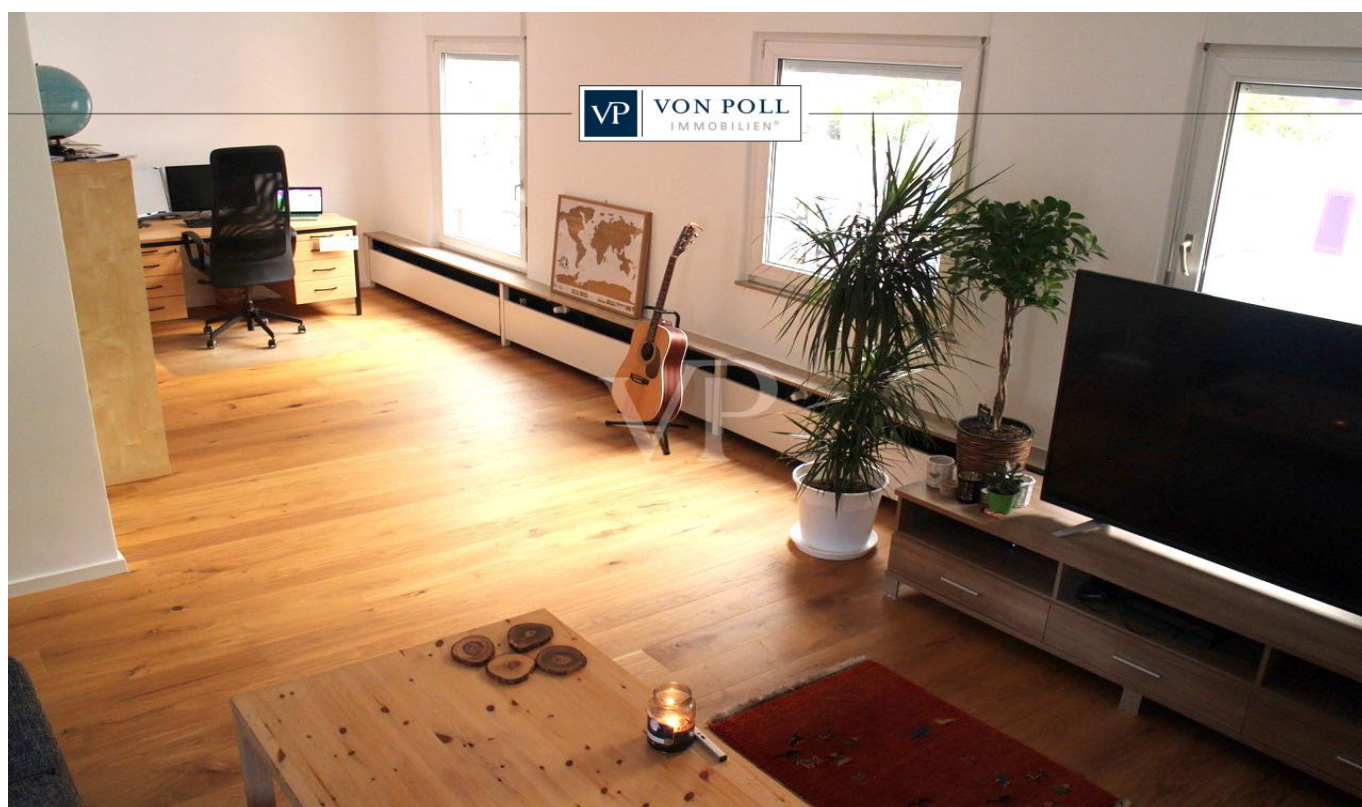


Fellbach – Fellbach

# Modernes Wohnen: Vielseitiges 5-Familienhaus mit Gewerbe und traumhafter Dachterrasse

Objektnummer: 24313013



KAUFPREIS: 1.520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 465 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14.5 • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24313013	Kaufpreis	1.520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 465 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	14.5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1961		

Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.03.2034		
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

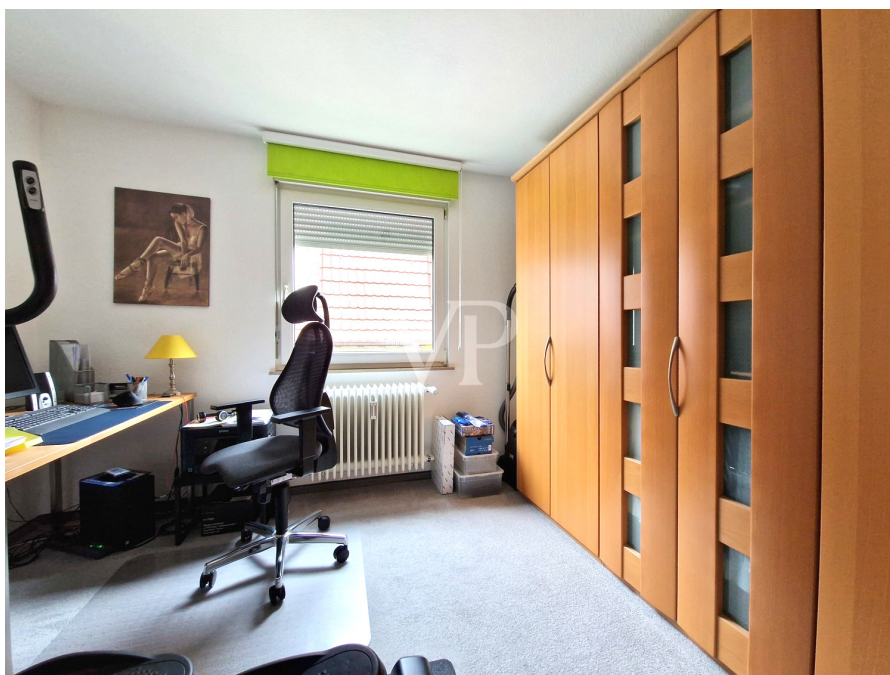
## Die Immobilie





Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

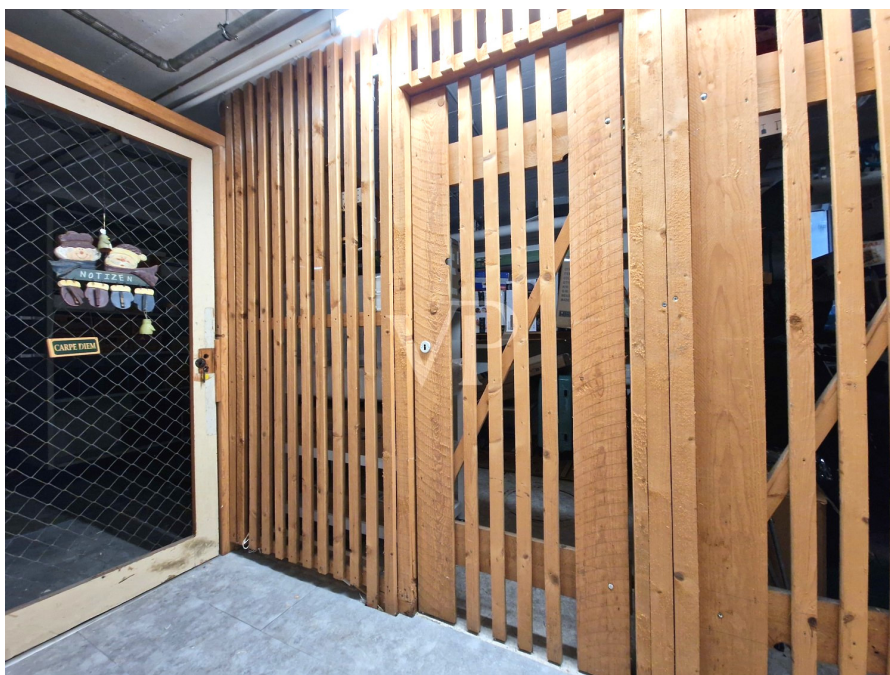
## Die Immobilie





Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

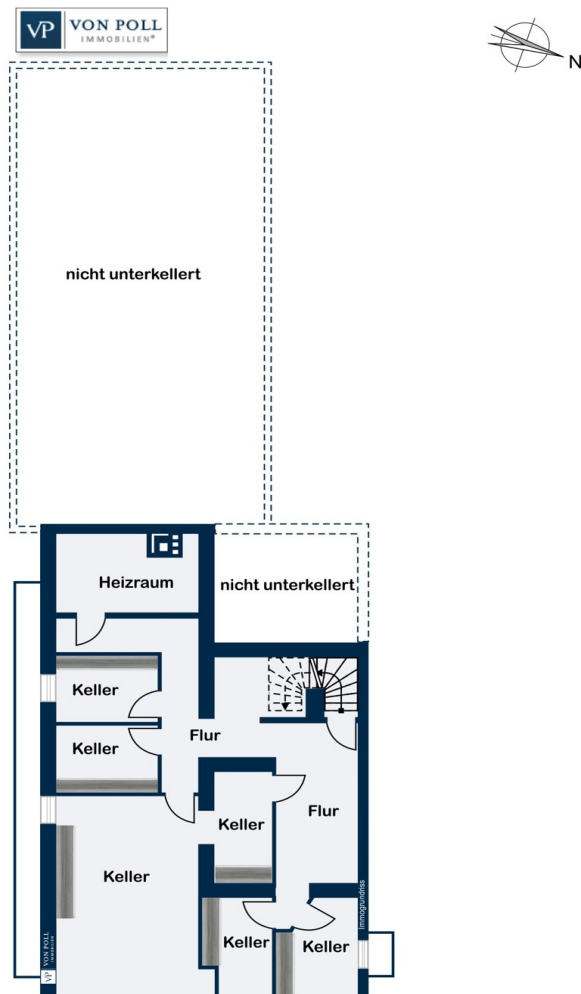
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

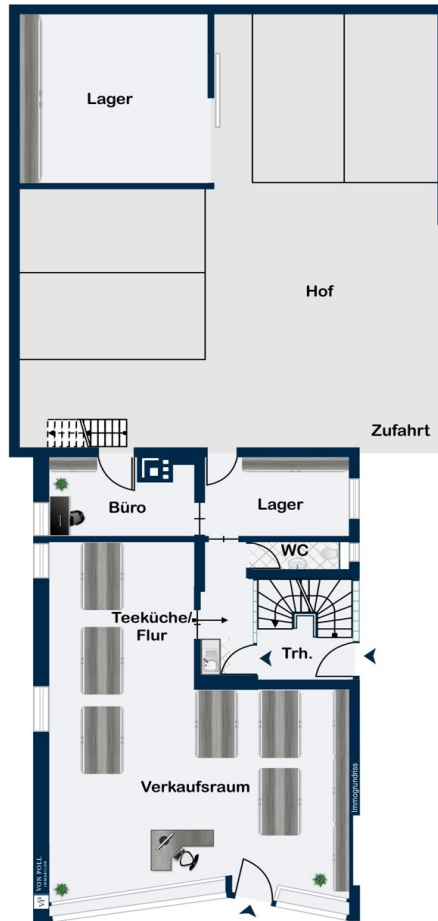
T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

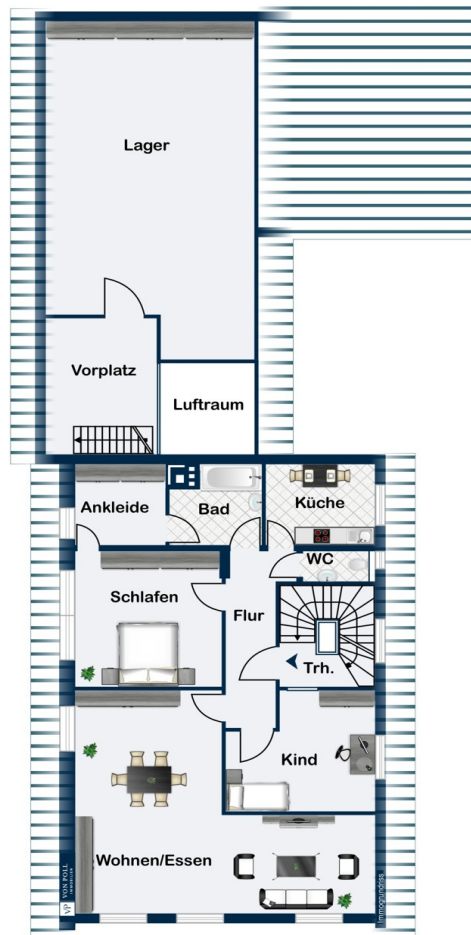
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

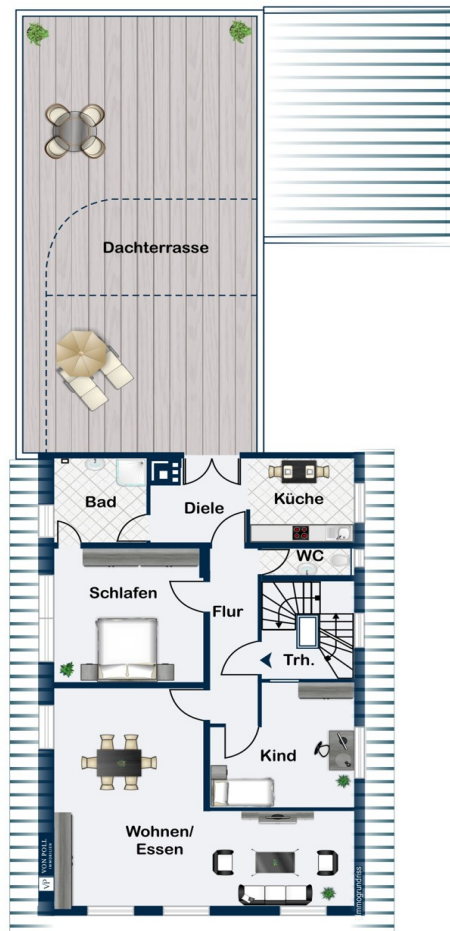
## Grundrisse



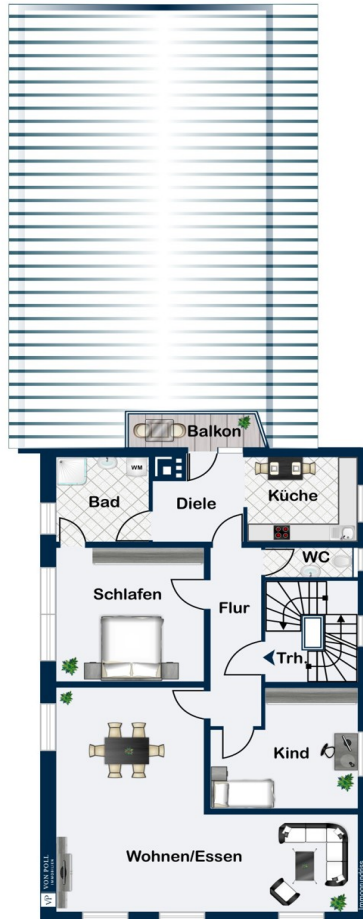


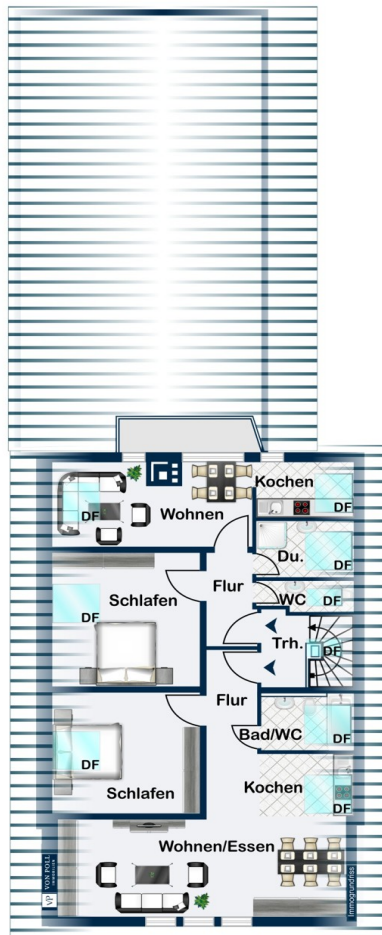












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus vereint 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 5 weitere Wohneinheiten. Ergänzend hierzu gibt es 2 Lagerflächen, die ebenfalls vermietet sind. Durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sind hier insbesondere auch Kapitalanleger angesprochen. 1. OG: 3,5 Zi-Wohnung - ca. 91 m<sup>2</sup> - baujahrtypisch 2. OG: 3,5 Zi-Wohnung - ca. 114 m<sup>2</sup> (Balkonterrasse) - 2018 renoviert 3. OG: 3,5 Zi-Wohnung - ca. 95 m<sup>2</sup> - 2008 renoviert (frei verfügbar) DG rechts: 2-Zi-Appartment - ca. 34 m<sup>2</sup> - 2021 renoviert DG links: 2-Zi-Appartment - ca. 41 m<sup>2</sup> - 2021 renoviert Ladenlokal (Gewerbefläche): ca. 90 m<sup>2</sup> (inkl. Nebenräume) zählt nicht zur Wohnfläche, kann technisch nicht separat als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Gesamtflächen des Gebäudes: Wohnfläche (ca. 375 m<sup>2</sup>) + Gewerbefläche Laden (ca. 90 m<sup>2</sup>) = 465 m<sup>2</sup> Vermietete Lagerflächen: Hof-Lager: ca. 25 m<sup>2</sup> OG-Lager: ca. 50 m<sup>2</sup> Die gesamten Mieteinnahmen für 2023 betragen ca. 66.000,- € netto. Die Elektroinstallation wurde bereits vom Keller bis in die Wohnungen erneuert und dort größtenteils weitergeführt. Lediglich die Wohnung im 1. OG befindet sich durch das langjährige Mietverhältnis noch im baujahrtypischen Zustand. In allen weiteren Wohnungen sind die Bäder erneuert worden. Hier gibt es jeweils auch den Waschmaschinenanschluss. 4 Parkmöglichkeiten wurden im Innenhofbereich abgegrenzt; diese sind, bei Bedarf, rechtlich noch nachzugenehmigen. Das Dach wurde 2021 erneuert und gedämmt. Das überwiegend vermietete Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung im 3. OG (ca. 95 m<sup>2</sup>) ist leerstehend.

Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Ausstattung und Details

- Dach 2021 erneuert
- insgesamt 1 Gewerbeeinheit, 5 Wohnungen, 2 Lagerflächen
- Gas-Zentralheizung 2013 erneuert
- Außenfassade 2018 gestrichen
- Treppenhaus 2018 gestrichen
- Fenster Kunststoff, Doppelverglasung
- Elektrik weitgehend 3-adrig
- 1 Abstellraum pro Wohnung
- vermietete Lagerflächen im Hof
- großzügiger Hofbereich
- Glasfaseranschluss
- 3 Einbauküchen sind inbegriffen

**Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im Zentralort 70734 Fellbach, in zentraler Stadtlage, fußläufig zum Bahnhof. Viele Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Schulen sind optimal erreichbar, sodass man sehr gut auch ohne Auto auskommen kann.

**Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / Rems-Murr-Kreis

E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)