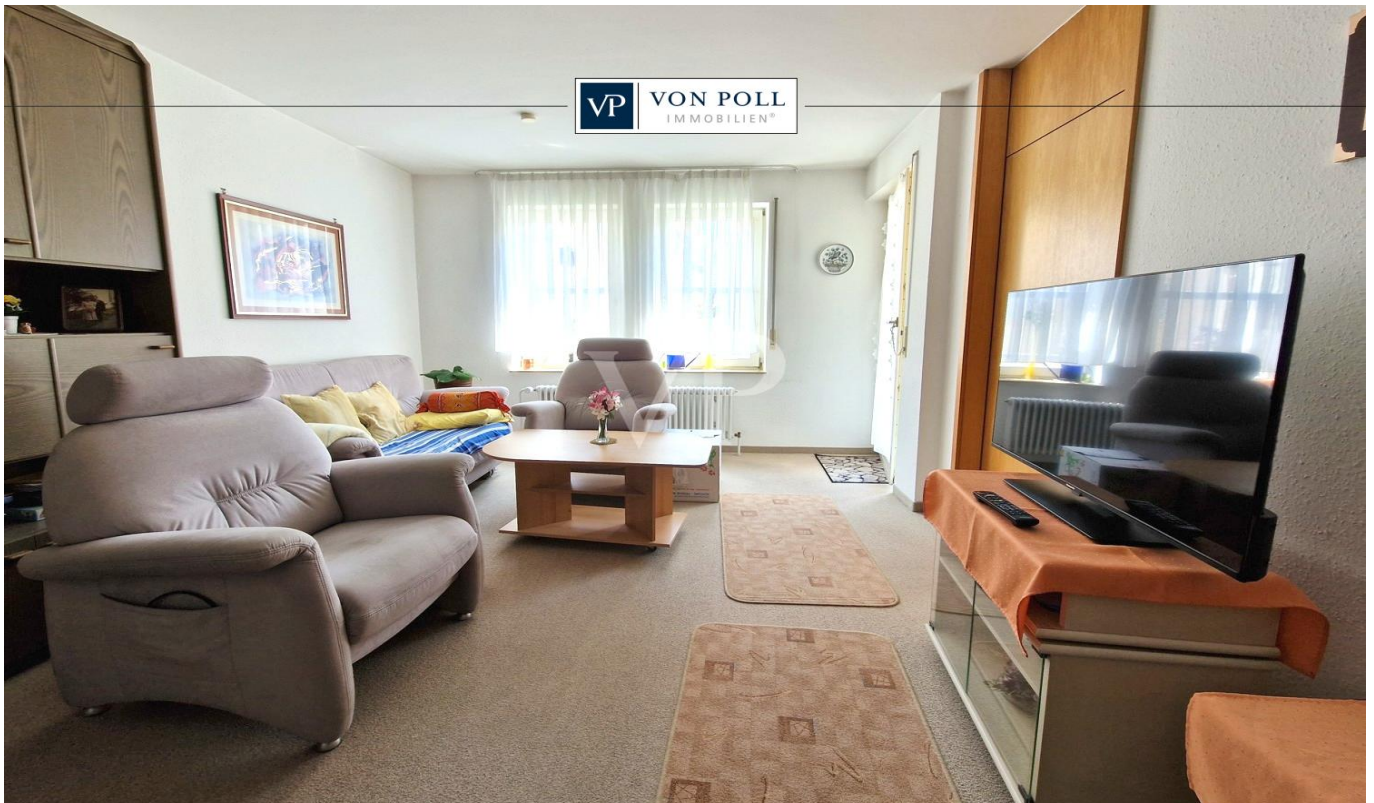


Fellbach – Fellbach

Attraktives Investment: Gepflegte Seniorenwohnung im Herzen von Fellbach

Property ID: 24313023



PURCHASE PRICE: 184.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 41 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – 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: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

At a glance

Property ID	24313023
Living Space	ca. 41 m ²
Floor	1
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1990

Purchase Price	184.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	155.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.01.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

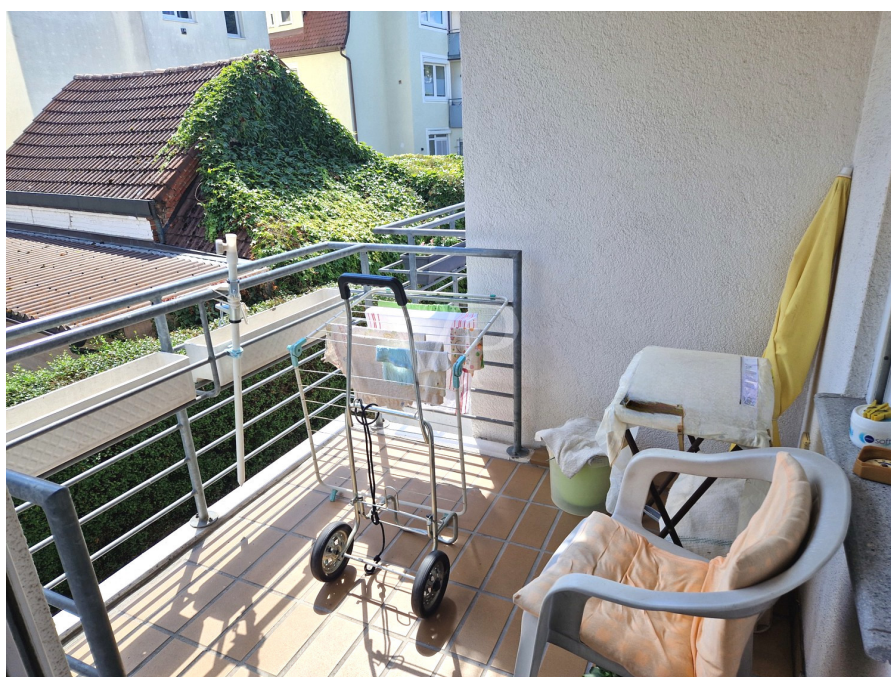
Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

The property



Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

The property



Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

The property



Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

The property



Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

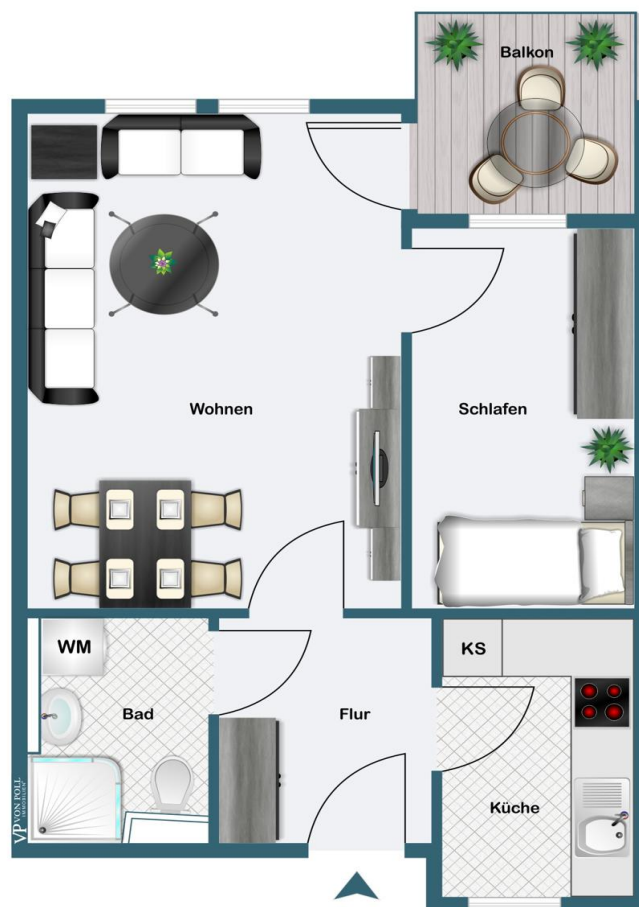
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – 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: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

A first impression

Diese Wohnung im Herzen von Fellbach bietet eine hervorragende Gelegenheit zur Kapitalanlage. Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Seniorenhaus, das 1990 erbaut wurde und für seine Mieter die Möglichkeit eines selbstbestimmten Lebens im Alter in der Gemeinschaft von Gleichgesinnten bietet. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 35 Wohnungen, die sich um einen lichtdurchfluteten, gläsernen Lichthof gruppieren, welcher als Kommunikationszentrum dient. Ein Aufzug bringt Sie bequem in das 2. Obergeschoss, wo sich die ca. 41 m² große Wohnung befindet. Vom großzügigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Es ist eine sep. Küche vorhanden, alternativ steht ein Bestellservice für die Bewohner der Anlage zur Verfügung. Die Wohnung ist an eine zuverlässige Mieterpartei vergeben, wodurch sie besonders für Kapitalanleger attraktiv ist. Bei Bedarf kann eine hauswirtschaftliche, soziale oder pflegerische Unterstützung durch das umfassende Betreuungs- und Dienstleistungsangebot organisiert werden, das von jedem Bewohner genutzt werden kann. Zusätzlich ist jede Wohnung an ein Notrufsystem angeschlossen. Eine Mietgarantie sorgt für zusätzliche Sicherheit und macht diese Immobilie zu einer lohnenden Investition.

Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

Details of amenities

Raumaufteilung:

- Wohnbereich ca. 17,89 m²
- Schlafen ca. 7,98 m²
- Küche ca. 4,90 m²
- Bad mit Einstiegs-Dusche und WC - ca. 3,74 m²
- Flur ca. 4,6 m²
- Balkon ca. 2,03 m² in Südostausrichtung
- separater Kellerraum, Nutzfläche ca. 4 m²
- Gemeinschaftsräume: für Kommunikation und Fitness
- Trockenraum mit zusätzl. allgemeiner Waschmaschine
- Anmietbarer Veranstaltungsraum
- kombinierte Sprechnotrufanlage mit zusätzl. Zugnotrufschalter im Bad
- Breitbandanschluss
- Aufzug
- Bewegungsangebote, Förderangebote, kulturelle Veranstaltungen, kommunikativer Austausch

Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

All about the location

- Zentrale Stadtlage von Fellbach - alle Bedarfe für Senioren sind fußläufig erreichbar, wie Ärzte, Orthopädie, Massagen, Krankengymnastik, Einzelhandel, großer Supermarkt, Kirchen, kulturelle Einrichtungen etc. - besonders attraktiv ist die enge Anbindung an den Seniorentreff in Fellbach mit einem intensiven Austausch - auch externe Veranstaltungen finden im Haus statt, sodass es vielfältige Kommunikationsmöglichkeiten gibt.

Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / Rems-Murr district

E-Mail: fellbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com