

Fellbach – Fellbach

Charmantes und gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 24313018



PRIX D'ACHAT: 1.130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248,29 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 299 m²

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – 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 – Fellbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24313018
Surface habitable	ca. 248,29 m ²
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	1.130.000 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 m ²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	161.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



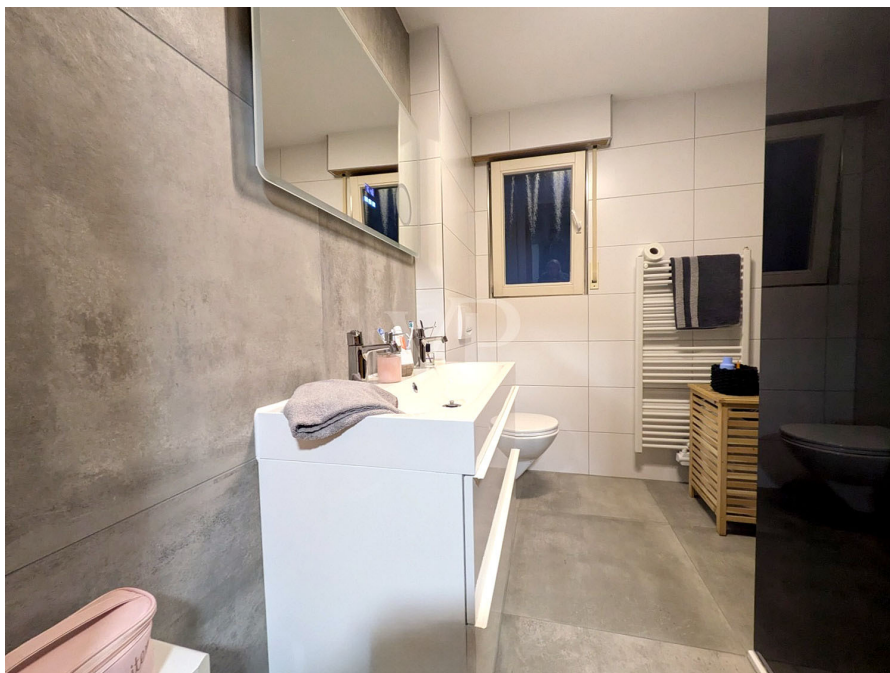
CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



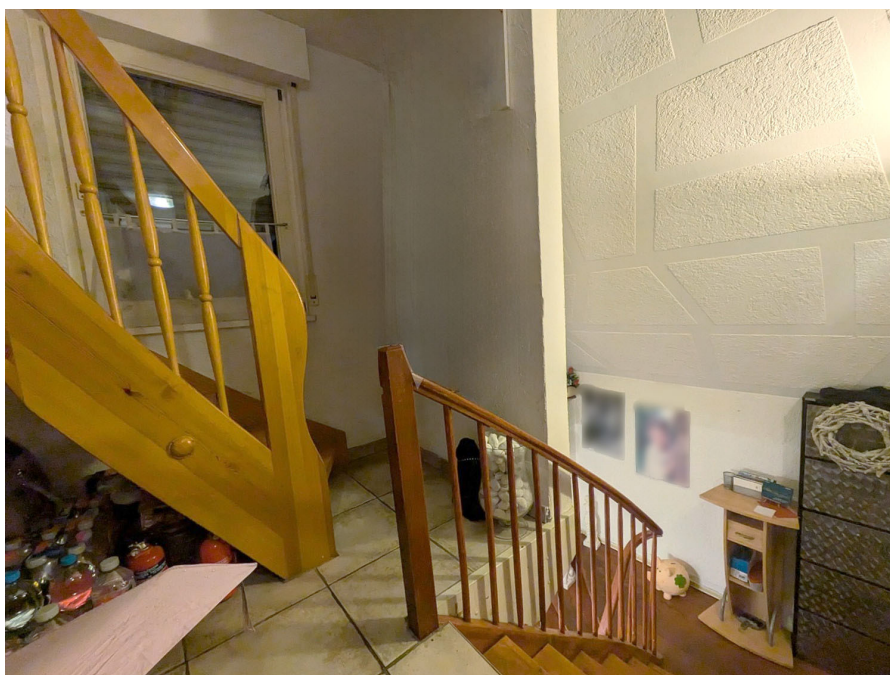
CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



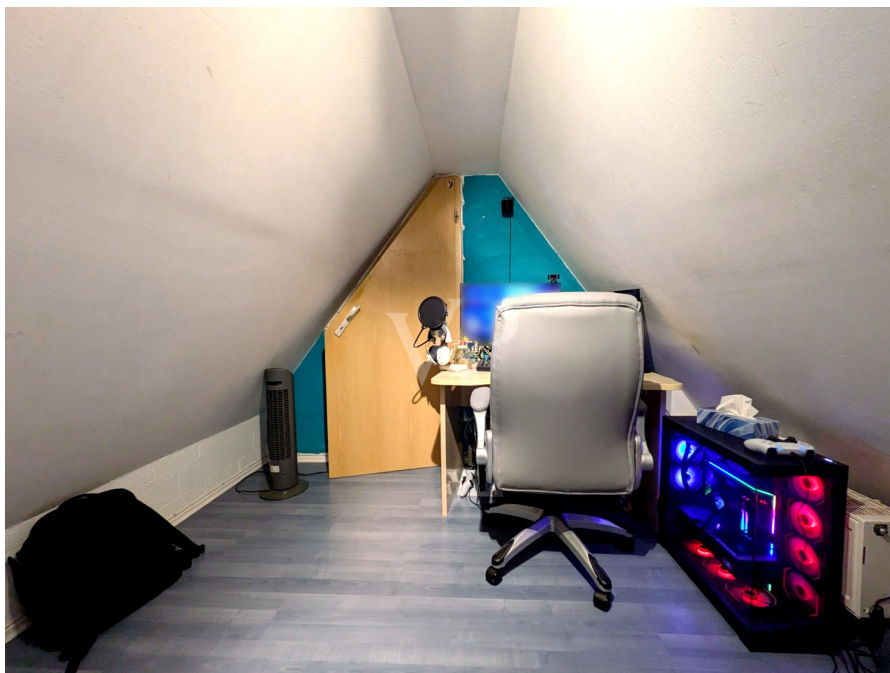
CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



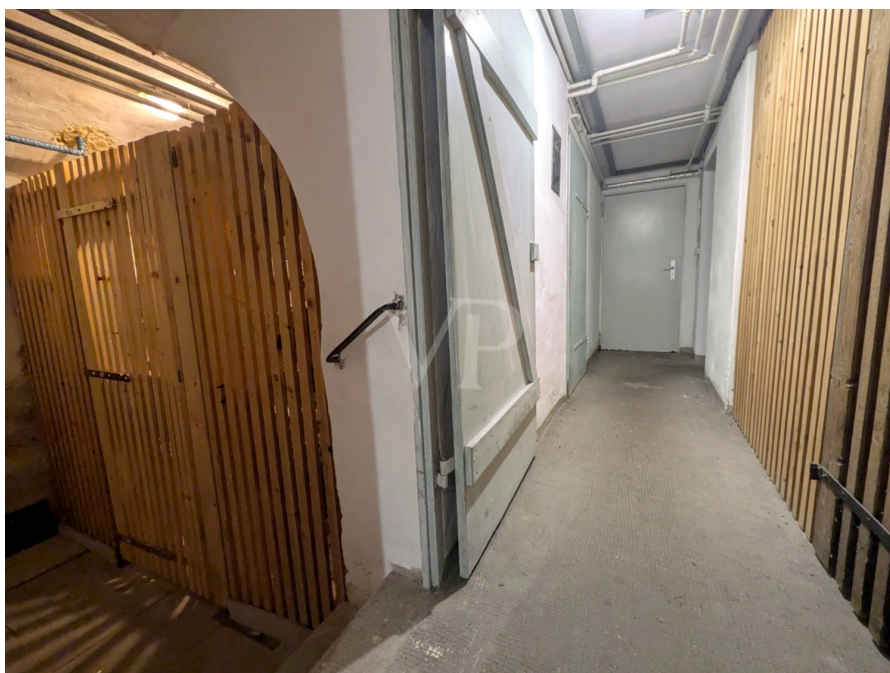
CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété



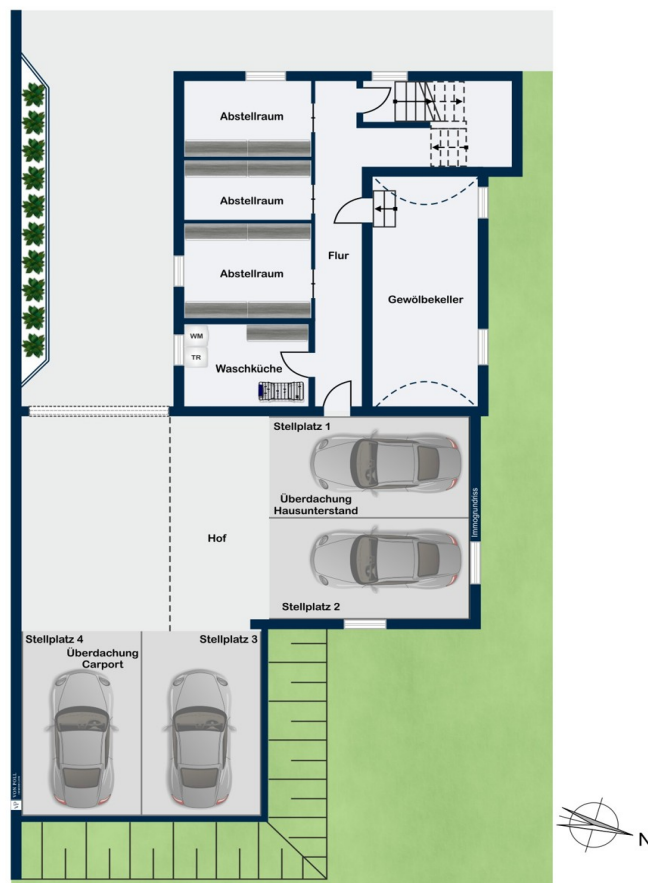
CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

La propriété

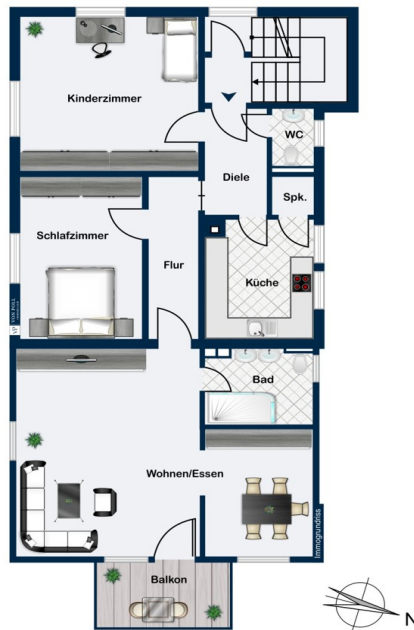


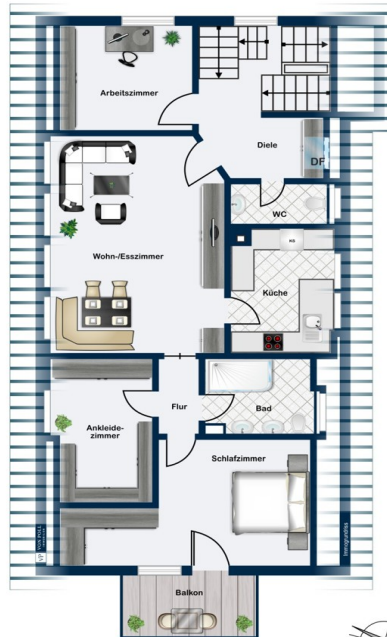
CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

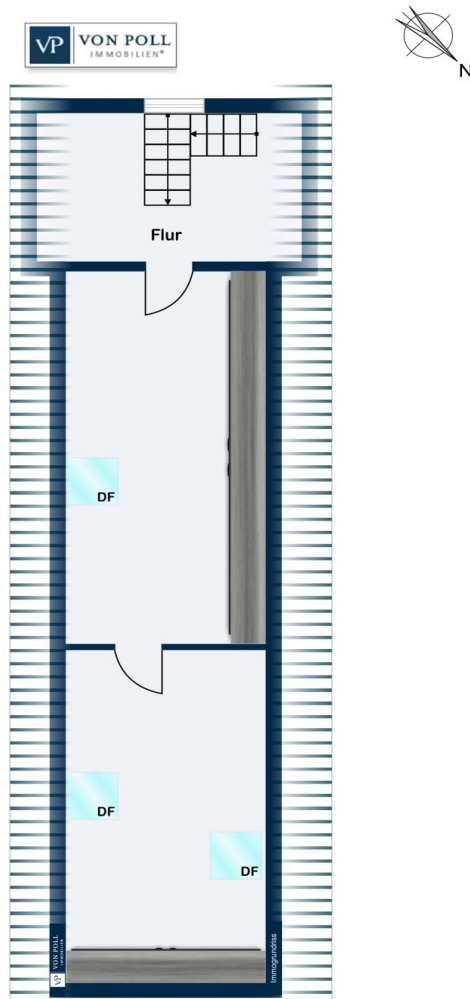
Plans d'étage











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 – 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 im Jahr 2006 aus. Auf einer Wohnfläche von etwa 248 m², verteilt auf vier Wohneinheiten, bietet das Haus vielfältige Wohnmöglichkeiten. Zwei großzügige Carports bieten Parkmöglichkeiten für bis zu vier Fahrzeuge. Eine attraktive Grünfläche lädt zum Verweilen ein. Im Erdgeschoss befinden sich zwei möblierte Wohnungen, die ideal auch für Einzelpersonen geeignet sind. Das aktuelle Konzept des Hauses sieht vor, die beiden größeren Wohnungen im 1. OG und im Dachgeschoss beständig zu vermieten und die beiden kleineren Wohnungen als Ferienwohnungen anzubieten. Entsprechend generiert das Haus lukrative Mieteinnahmen. 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 separate 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. Dieses Angebot bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer beliebten Lage von Fellbach eine vielseitig nutzbare und stets gepflegte Immobilie zu erwerben. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

Détails des commodités

- 4 Wohneinheiten
- 3 Balkone
- Gartenfläche als Sitzmöglichkeit
- zwei Carports für 4 PKW's
- die Einbauküchen im 1. OG + DG gehören den Mietern
- die Einbauküchen in den EG-Wohnungen sind inkludiert
- zwei sep. Hauseingänge
- Hausanbau 1995
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- Badezimmer in 2022 überwiegend renoviert
- Gas-Zentralheizung
- sep. Kellerräume
- gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand

CODE DU BIEN: 24313018 - 70734 Fellbach – 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 – 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 – Fellbach

Contact

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

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / arrondissement de Rems-Murr

E-Mail: fellbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com