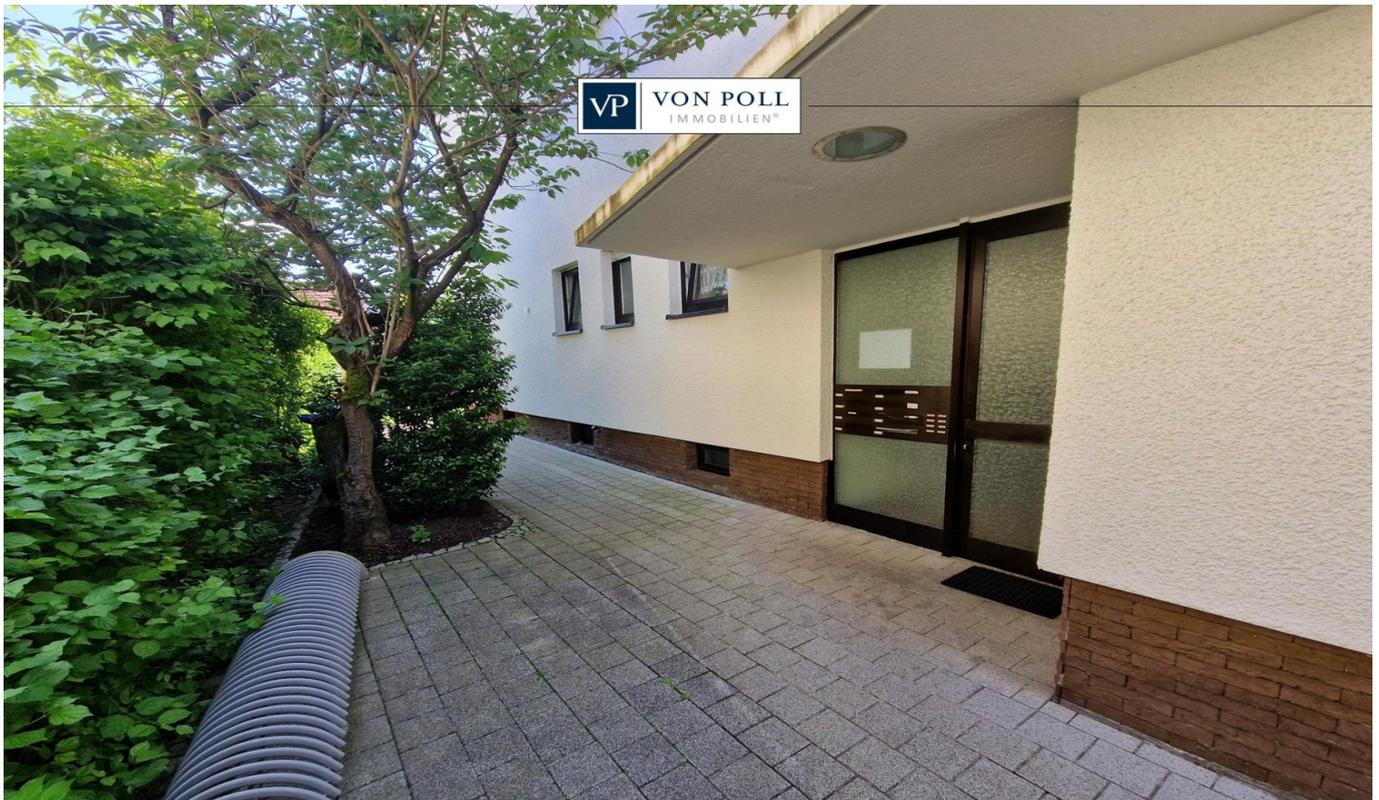


Fellbach – Fellbach

# Top Kapitalanlage: gepflegtes Mehrfamilienhaus in Fellbach

????????? ??????????: 24313014



???? ??????: 1.550.000 EUR • ??????????: ca. 524 m<sup>2</sup> • ?????????: 22 • ??????? ????: 543 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ??? ??????

|                                    |                              |                        |   |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------|---|
| ???????? ??????????                | 24313014                     | ????? ???????          | 1.550.000 EUR   |
| ????????????                       | ca. 524 m <sup>2</sup>       | ??????                 |   |
| ?????????????? ???                 | ????????? ?? ??<br>????????? | ????????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                          | 22                           |                        |   |
| ?????????????? ???<br>???????????? | 13                           | ????? ???????????????  | 1993  |
| ????????????                       | 8                            | ?????????              | ????????  |
| ????? ???????????????              | 1955                         | ??????????????         |   |
| ?????? ???????????????             | 1 x ???????                  | ?????????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                                    |                              | ??????                 |   |
|                                    |                              | ????????               | ?????????, ??????,<br>?????????   |

???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?????????????? ????????????

|  |                      |   |                |
|--|----------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                    | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????????<br>??????????????<br>??????????????        | 131.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 29.05.2027           | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? | E              |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? |                |

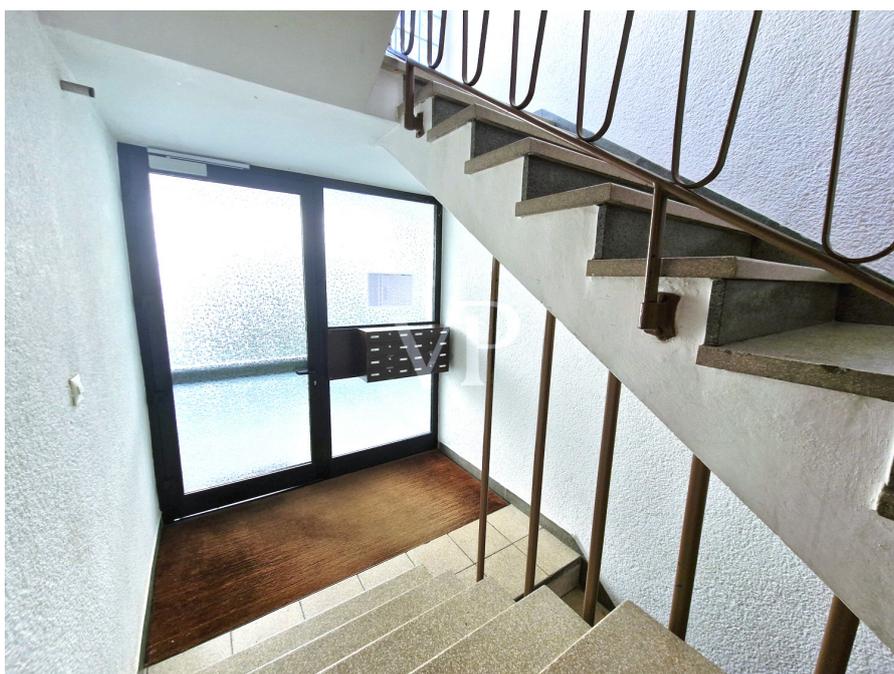
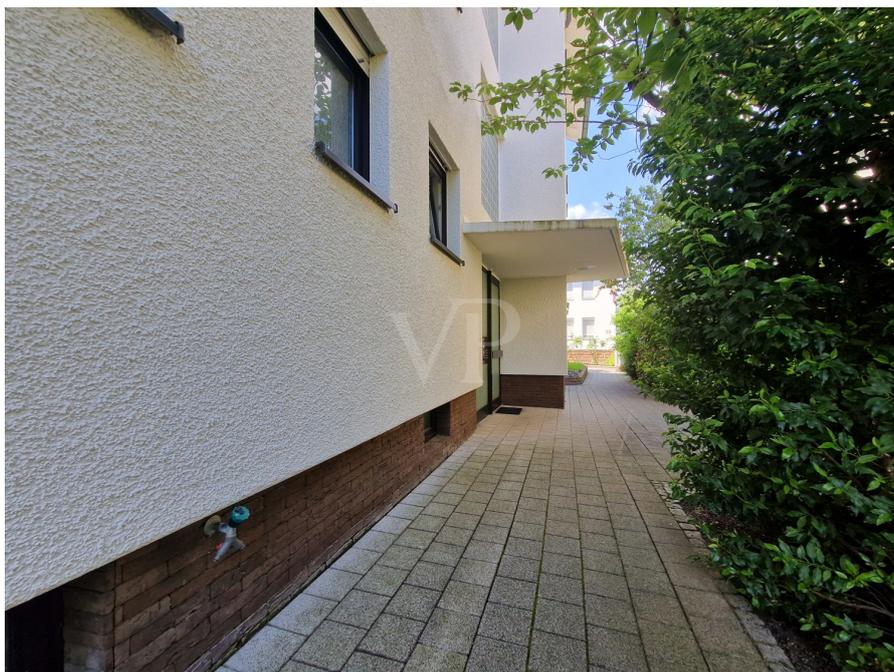
???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



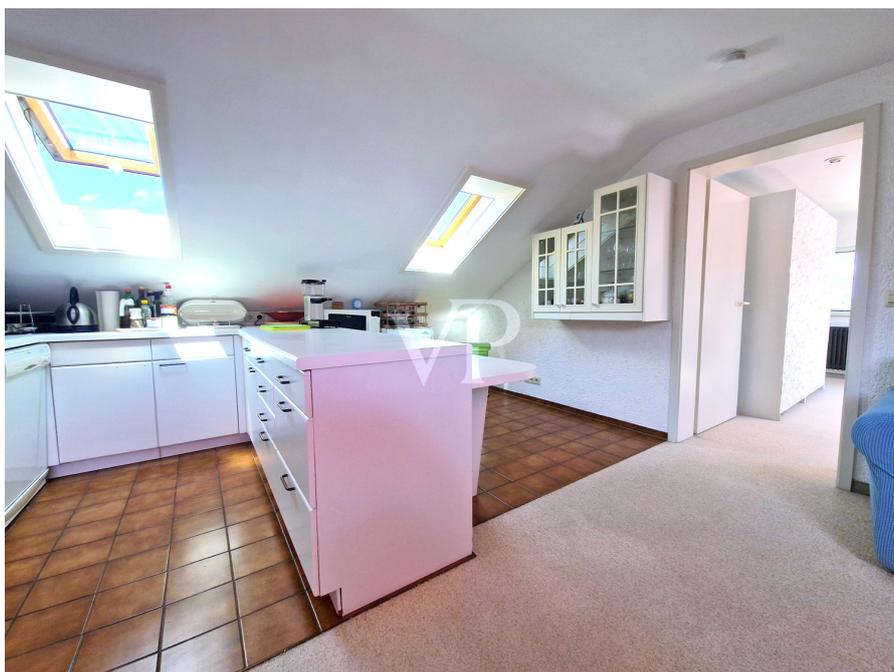
???????? ?????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

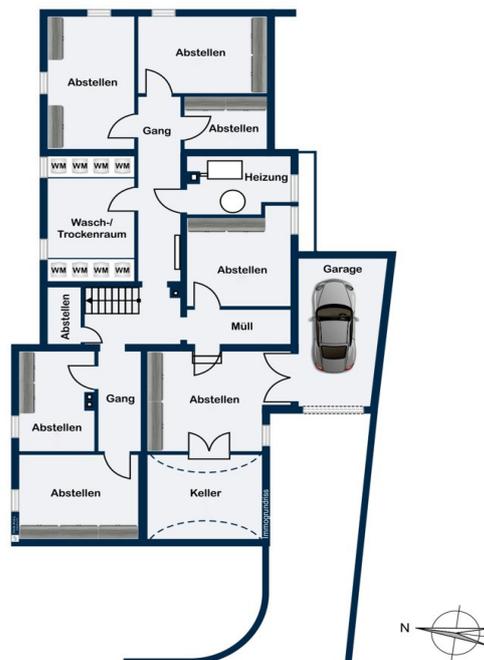
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

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

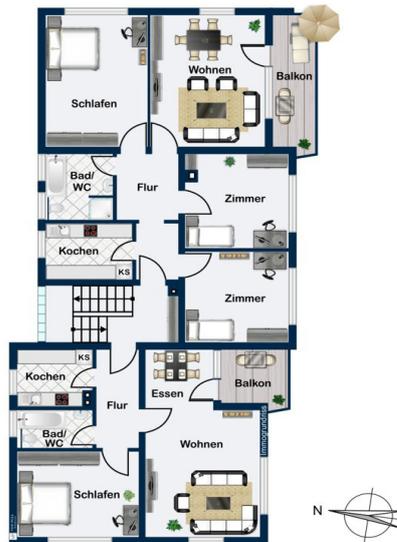
???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

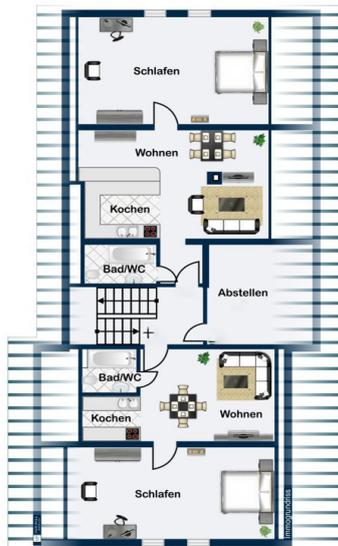
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten in zentraler Lage von Fellbach präsentiert sich als eine attraktive Kapitalanlage. Das Gebäude wurde im Jahr 1955 erbaut und durch aufwendige Erhaltungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnfläche von insgesamt 524 m<sup>2</sup> teilt sich in acht Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, von 1,5- bis 4-Zimmerwohnungen mit vorteilhaften Grundrissen. Die Vielfalt der Wohnungsgrößen und -zuschnitte macht das Objekt sowohl für Familien oder Paare als auch für Alleinstehende äußerst attraktiv. Sieben der Acht Wohneinheiten sind vermietet. DG: 1,5 Zimmer Whg. mit Einbauküche - ca. 29,60 m<sup>2</sup> DG: 2 Zimmer Whg. mit Einbauküche - ca. 40,35 m<sup>2</sup> 2. OG: 2 Zimmer Whg. - ca. 63,33 m<sup>2</sup> 2. OG: 4 Zimmer Whg. - ca. 85,84 m<sup>2</sup> 1. OG: 2 Zimmer Whg. (frei gehalten) - ca. 64,49 m<sup>2</sup> 1. OG: 4 Zimmer Whg. - ca. 87,89 m<sup>2</sup> EG: 2,5 Zimmer Whg. - ca. 64,49 m<sup>2</sup> EG: 4 Zimmer Whg. - ca. 87,89 m<sup>2</sup> Die Jahresmieteinnahmen betragen: 60.288,- € Alle Einheiten im EG, 1.OG und 2. OG verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse, was die Wohnqualität erheblich steigert. Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume der jeweiligen Wohnungen und ein Garagenstellplatz mit direktem Hauszugang. Die Wohnungen im Dachgeschoss sind mit Einbauküchen ausgestattet. Alle Einheiten sind mit Teppichböden versehen, die in den letzten Jahren erneuert wurden und verfügen über doppelt verglaste Kunststofffenster. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2020 erneuert. Sie sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, was den langfristigen Werterhalt und die Attraktivität für Mieter und Investoren unterstreicht. Es gibt eine Teilungserklärung, sodass die Wohnungen auch einzeln verkauft werden können. Dank der zentralen Lage in Fellbach sind alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen sehr gut erreichbar. Damit bietet das Wohnumfeld eine erhöhte Lebensqualität für die Bewohner. Der Garten rund ums Haus steht der Allgemeinheit zur Verfügung.

??????? ?????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

????????????????? ??? ??????????

- Wohnungen auch einzeln verkaufbar (Teilungserklärung)
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Teppichboden, Vinyl
- Im EG Terrasse, 1. und 2. OG Balkone
- Tageslichtbäder mit Dusche und/oder Badewanne
- 1x Garagenstellplatz
- große Abstellräume im UG
- Fassade gedämmt
- Gartenfläche zur Allgemeinnutzung
- stetig aufwendige Erhaltungsmaßnahmen, umfangreiche Auflistung liegt vor

???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

??? ??? ??? ????????????

Die Stadtlage des Mehrfamilienhauses bietet einen schnellen Zugang zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln (U1 und regionale Busse). Außerdem besteht eine schnelle Anbindung an die B14 und B29. Trotz der Zentralität ist das direkte Wohnumfeld ruhig und ohne Durchgangsverkehr. Fellbach ist ein begehrter Wohn- und Arbeitsstandort mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Stadt ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und bietet sowohl städtisches als auch naturnahes Wohnen.

??????? ????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 131.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

???????? ??????????: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 ??????? Fellbach / Rems-Murr  
E-Mail: fellbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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