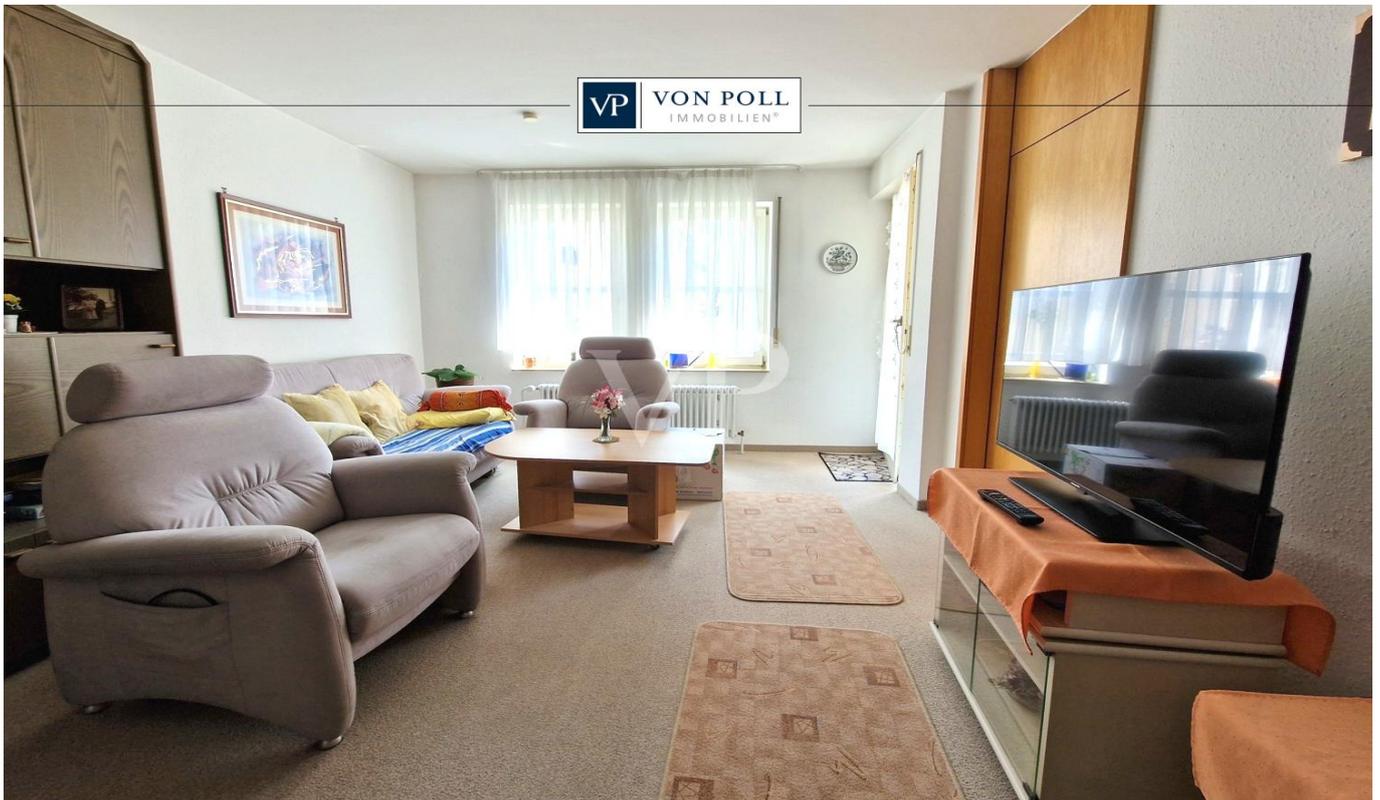


Fellbach – Fellbach

# Attraktives Investment: Gepflegte Seniorenwohnung im Herzen von Fellbach

????????? ??????????: 24313023



???? ??????: 184.000 EUR • ??????????: ca. 41 m<sup>2</sup> • ??????: 1.5

???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

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

???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24313023	????? ???????	184.000 EUR
????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1.5		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	1990	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	155.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	09.01.2028	???????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ???????????	??????	???????????? ????????????????? ?????????????	

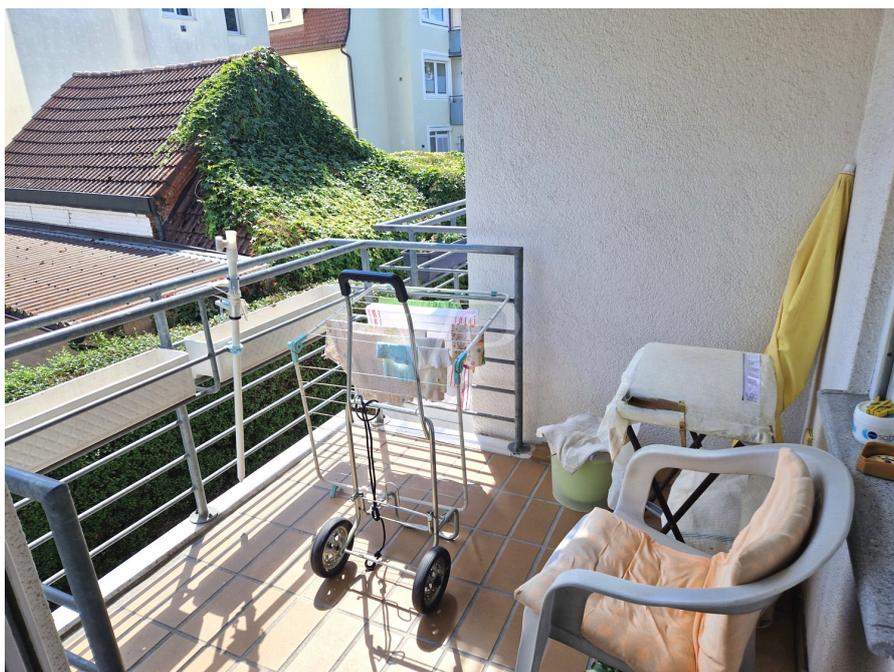
???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

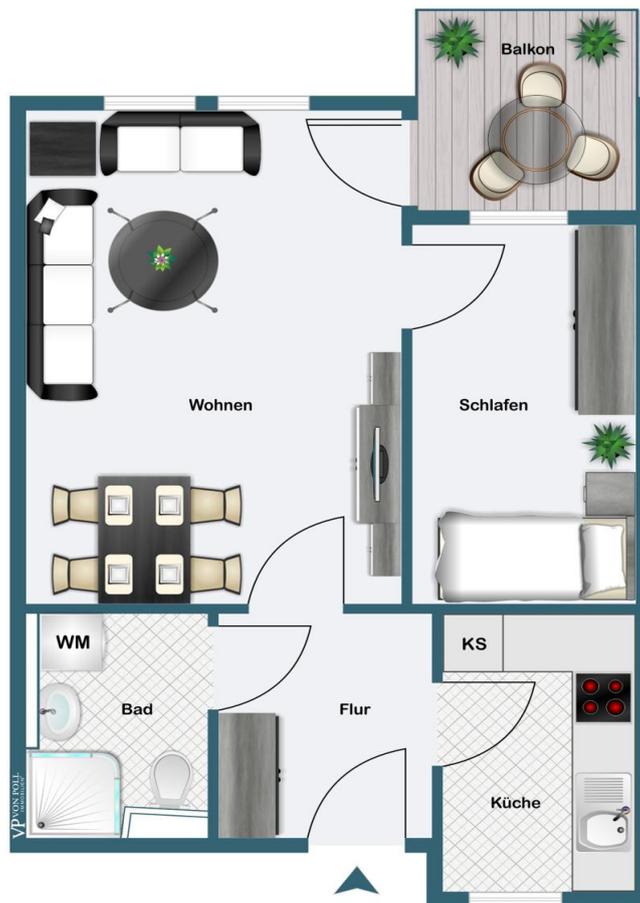
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

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

???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

???????



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

??????? ???????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

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

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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

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

Raumaufteilung:

- Wohnbereich ca. 17,89 m<sup>2</sup>
- Schlafen ca. 7,98 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 4,90 m<sup>2</sup>
- Bad mit Einstiegs-Dusche und WC - ca. 3,74 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 4,6 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 2,03 m<sup>2</sup> in Südostausrichtung
- separater Kellerraum, Nutzfläche ca. 4 m<sup>2</sup>
- 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

???????? ??????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

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

- 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.

??????? ?????????: 24313023 - 70734 Fellbach – Fellbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24313023 - 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)