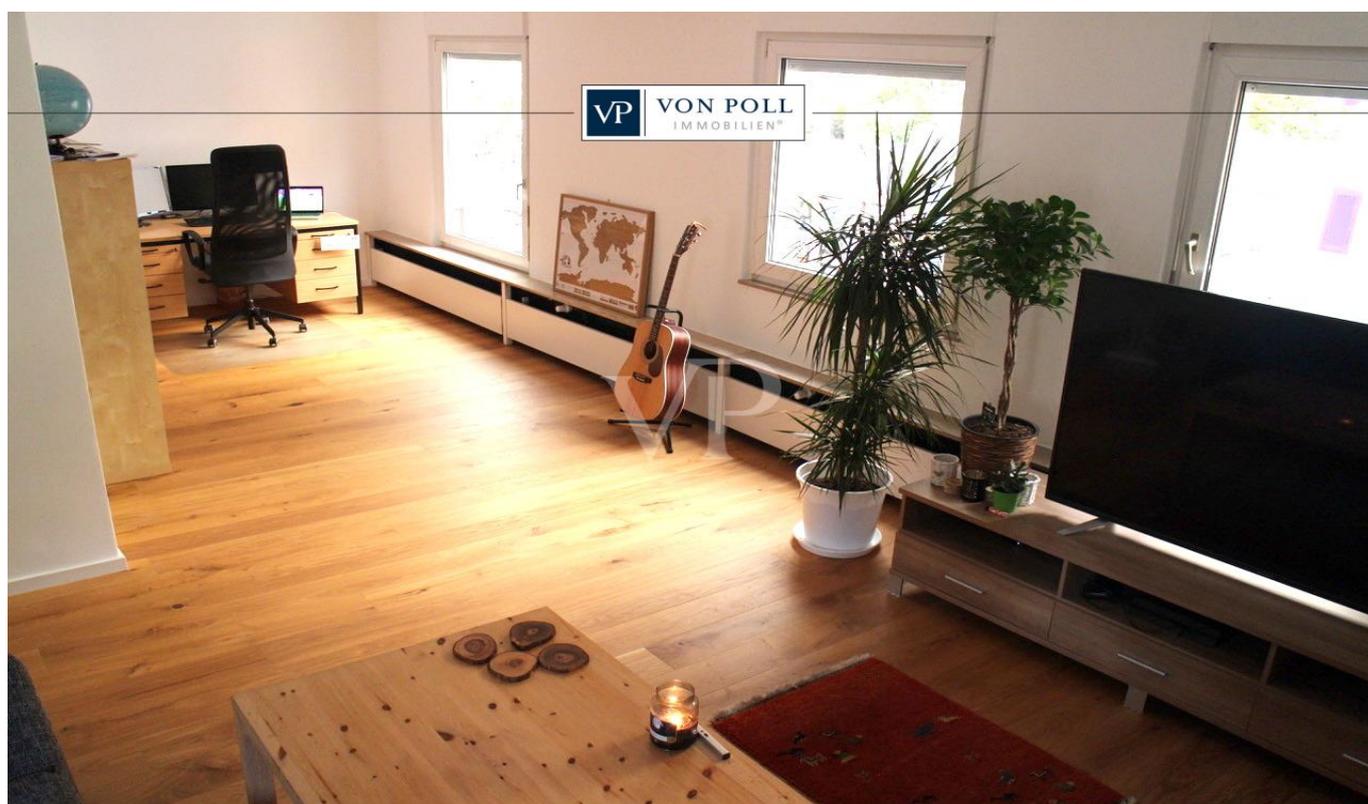


Fellbach – Fellbach

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

VP azonosító: 24313013



VÉTELÁR: 1.520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 465 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14.5 • FÖLDTERÜLET: 311 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Áttekintés

VP azonosító	24313013	Vételár	1.520.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 465 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető		
Szobák	14.5		
Hálószobák	9		
FÜRDŐSZOBÁK	5	Modernizálás / Felújítás	2023
ÉPÍTÉS ÉVE	1961	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

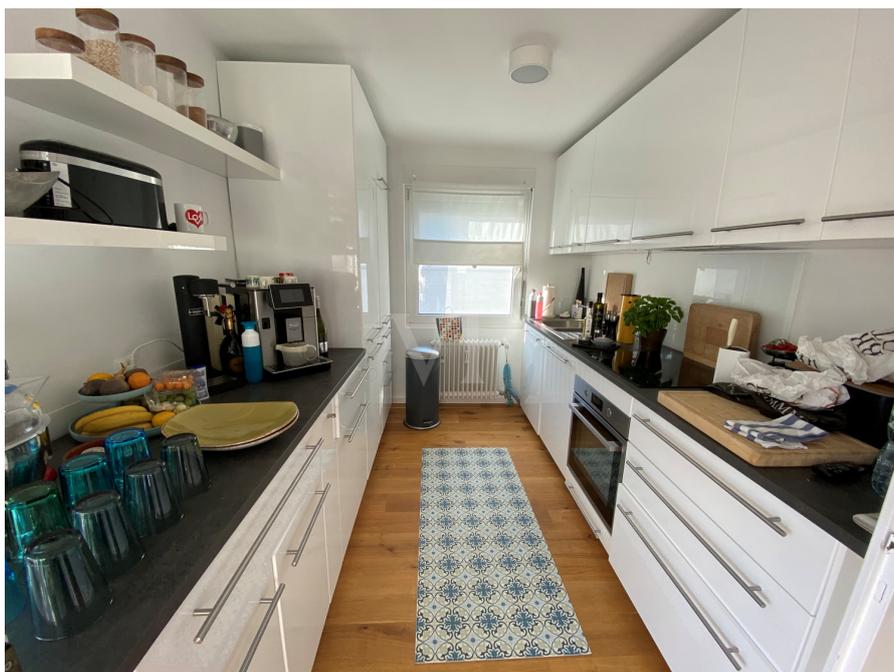
VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.03.2034		
Energiaforrás	Gáz		

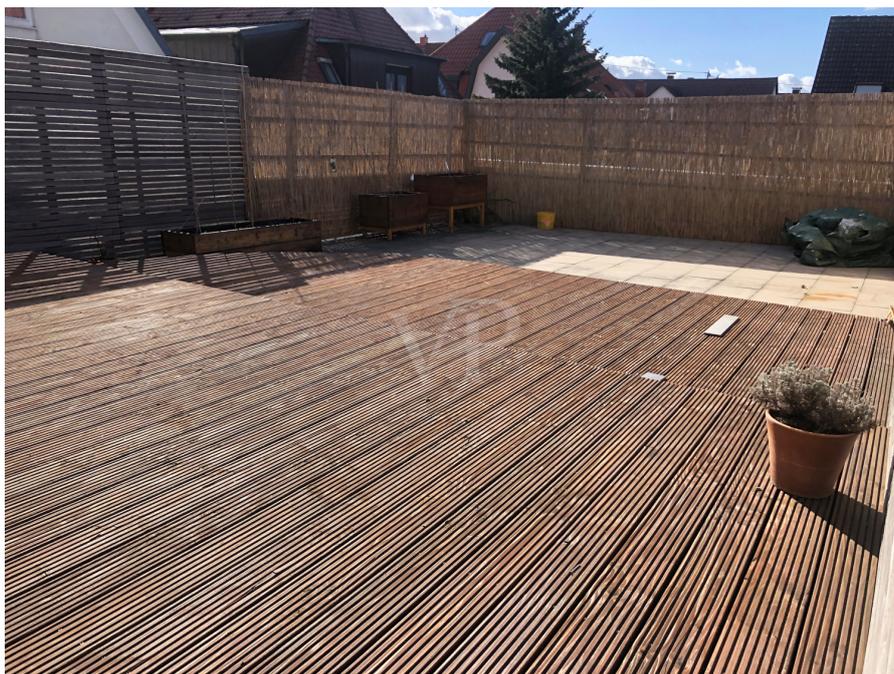
VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



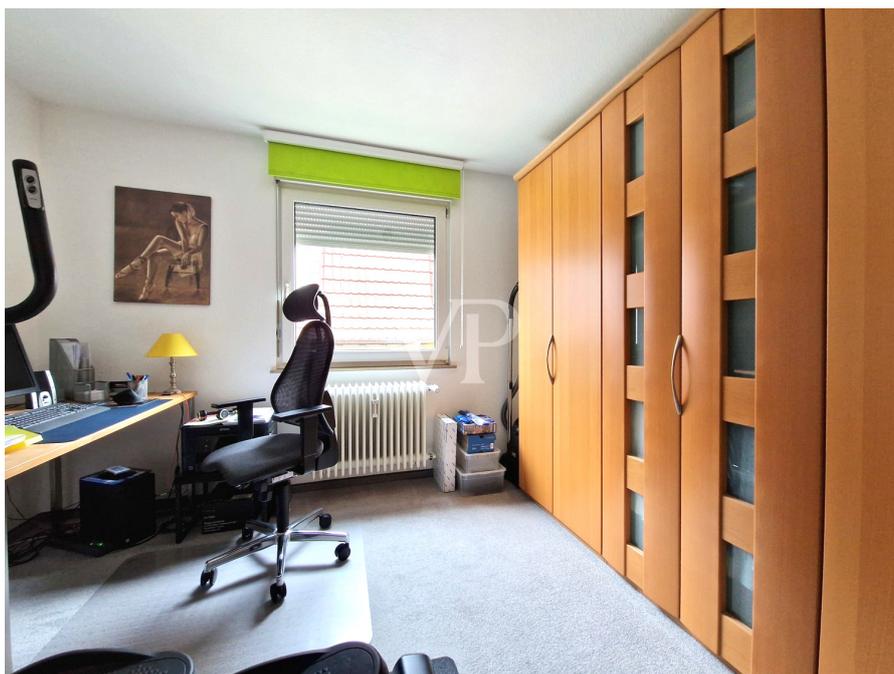
VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



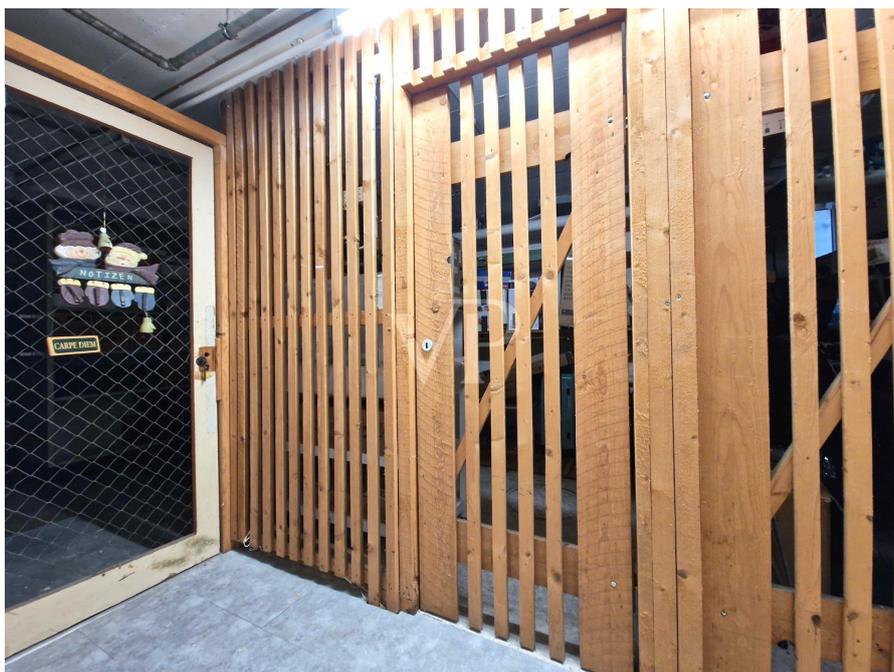
VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

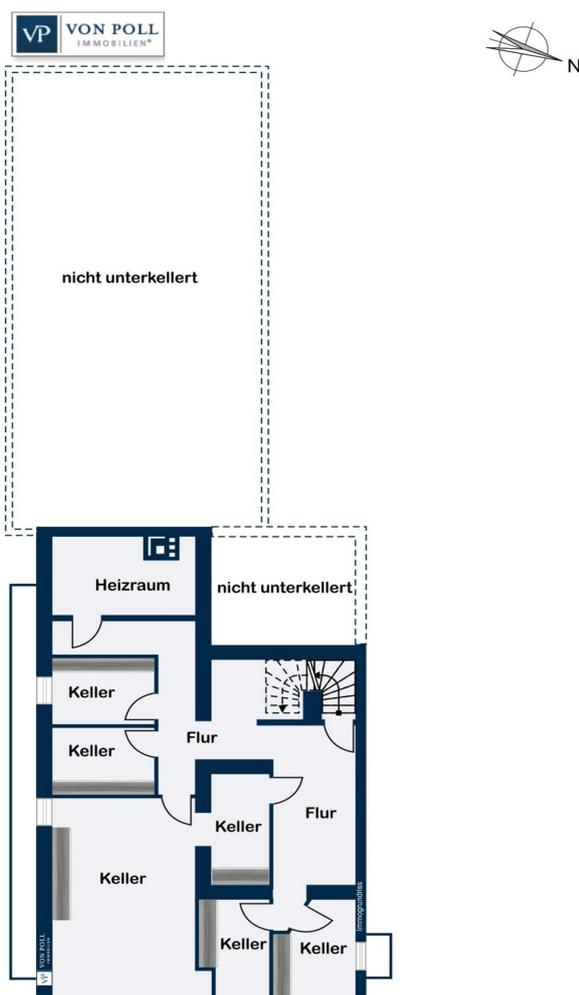
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

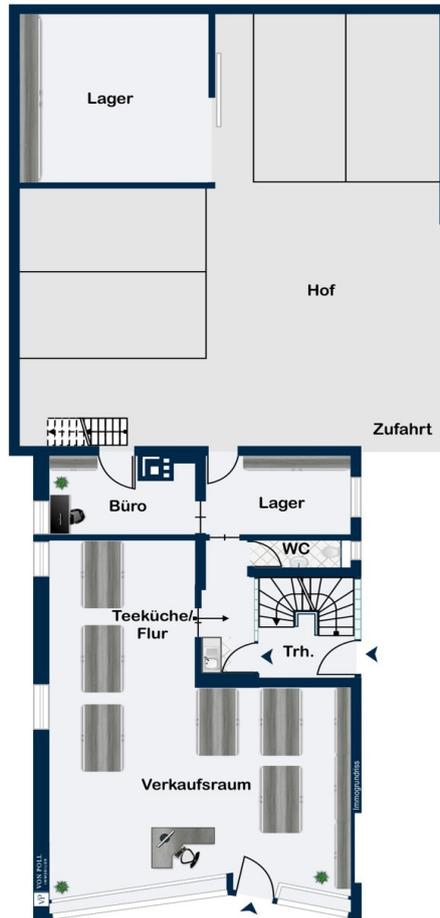
T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

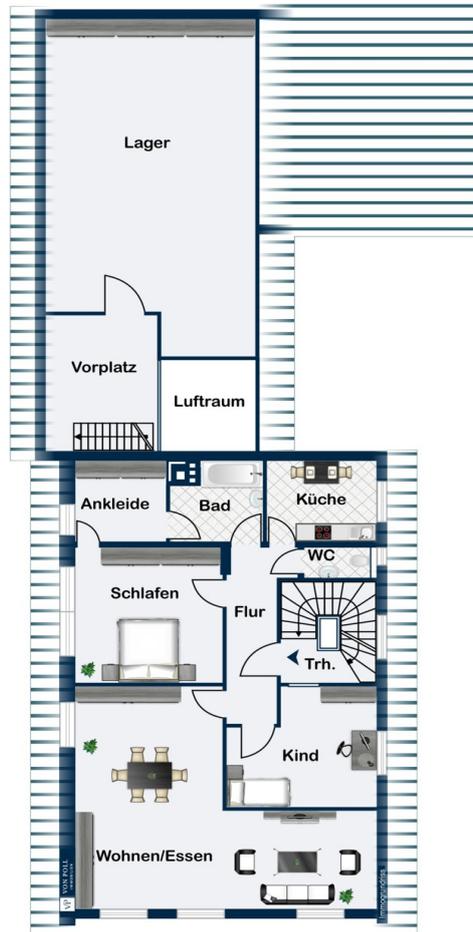
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

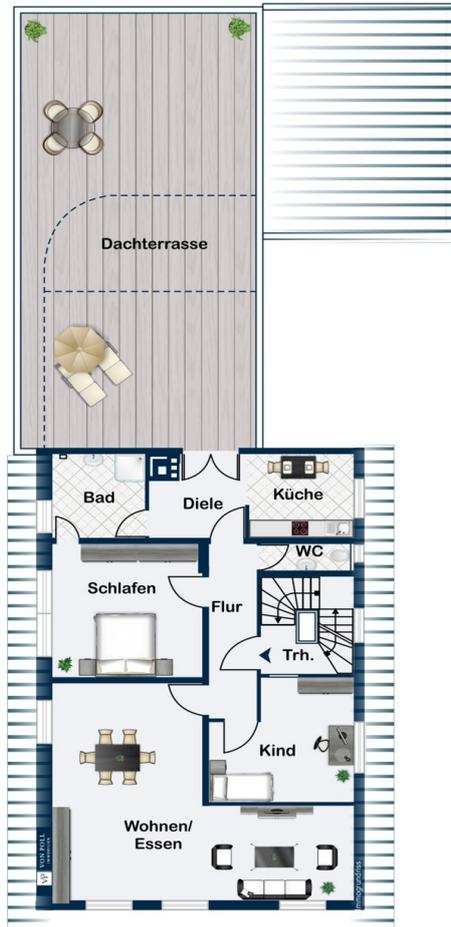
VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

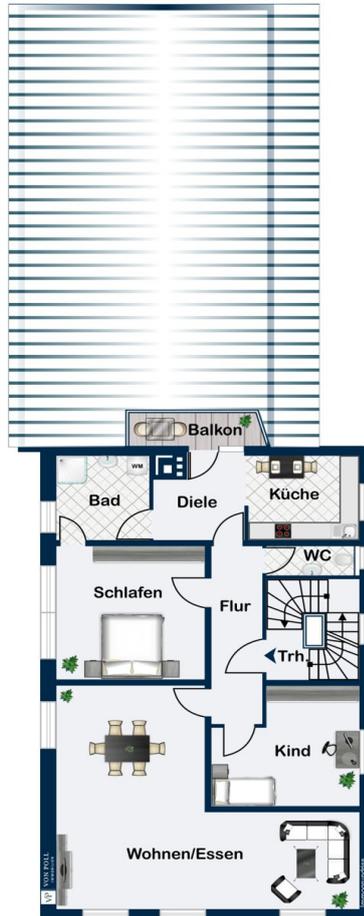
## Alaprajzok

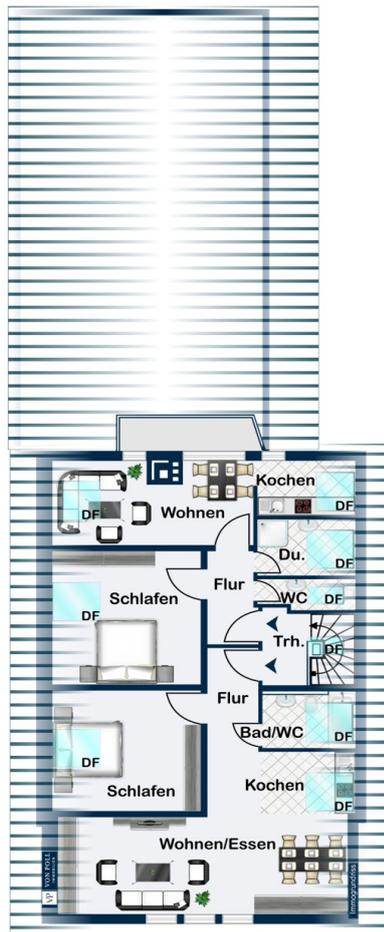












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / Rems-Murr kerület

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)