

Fellbach – Fellbach

# Charmantes und gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

VP azonosító: 24313018



VÉTELÁR: 1.130.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 248,29 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 299 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24313018 - 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: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Áttekintés

VP azonosító	24313018	Vételár	1.130.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 248,29 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	12		
Hálósobák	7		
FÜRDŐSZOBÁK	4		
ÉPÍTÉS ÉVE	1936	Modernizálás / Felújítás	2022
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Beálló	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 115 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.12.2032
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936



VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan





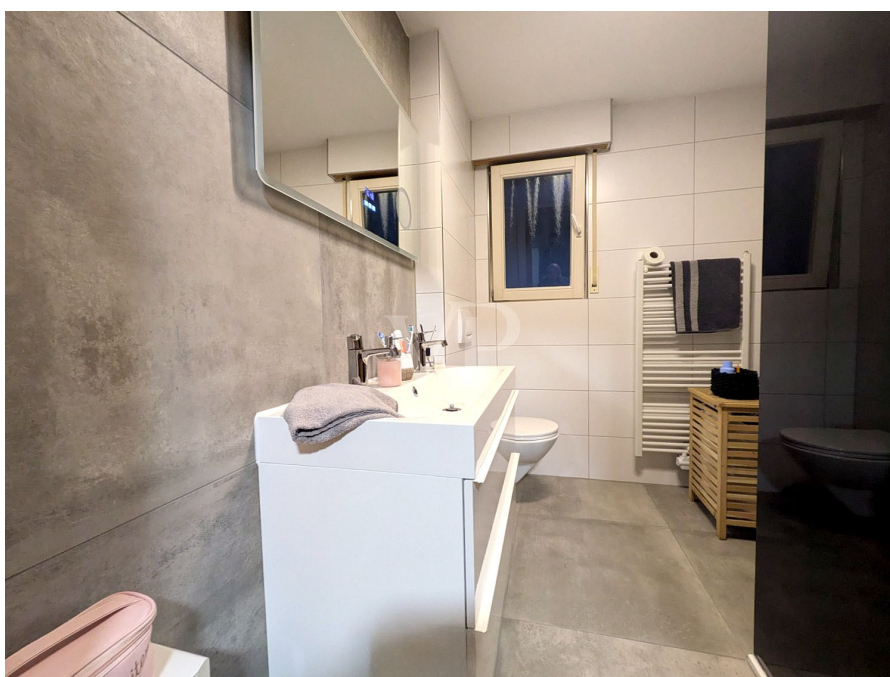
VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

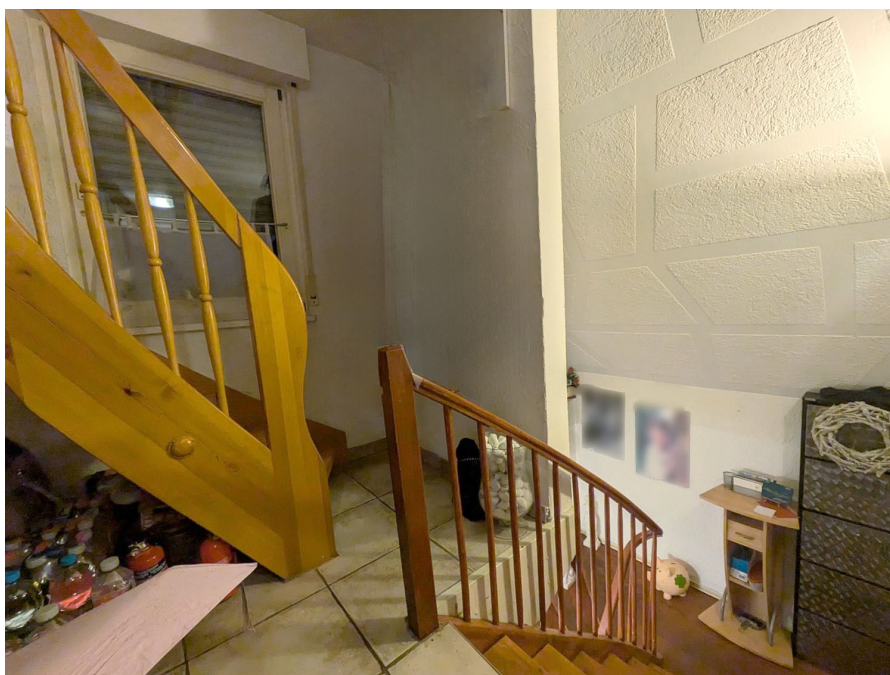
## Az ingatlan





VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

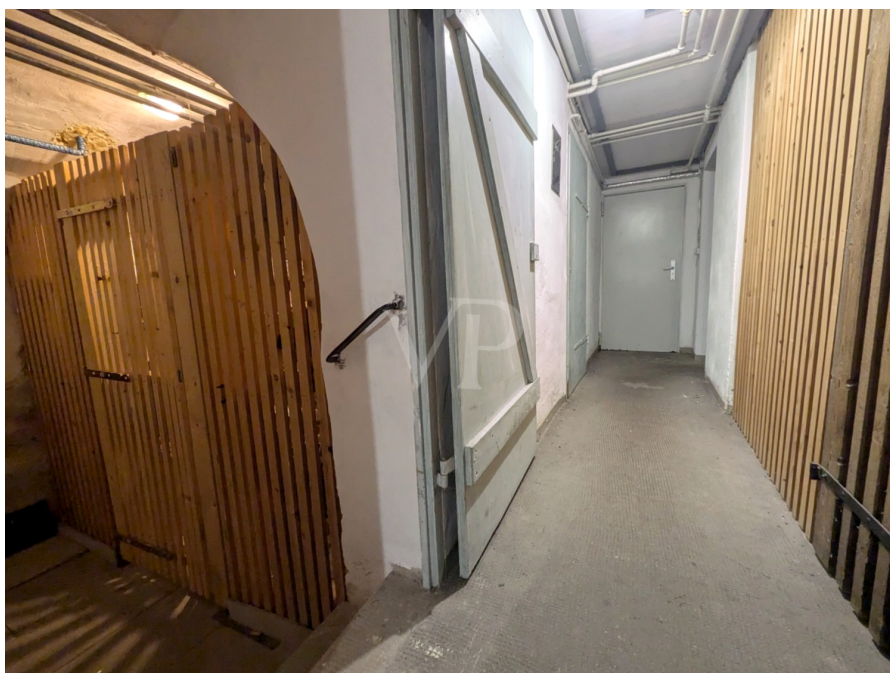
## Az ingatlan





VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az ingatlan



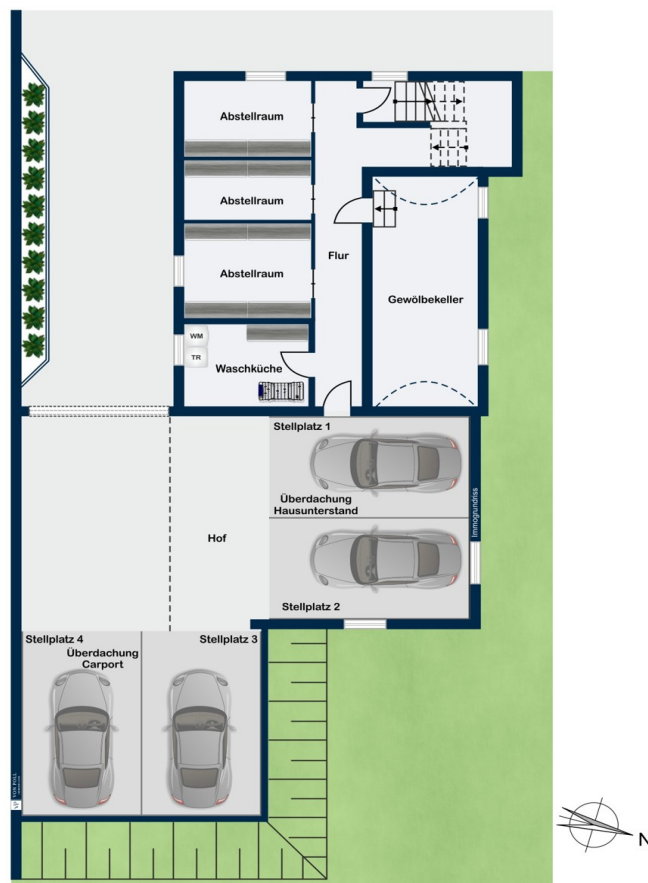
VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

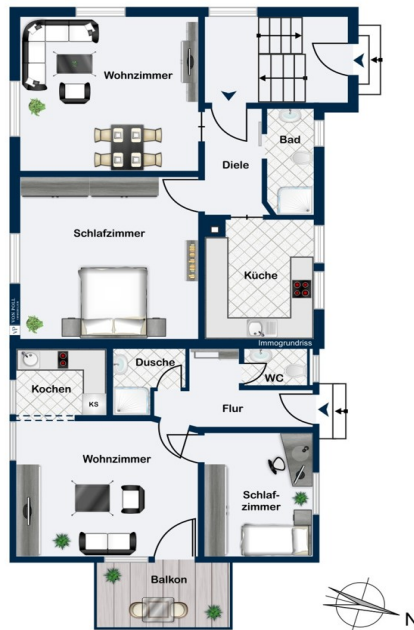
## Az ingatlan



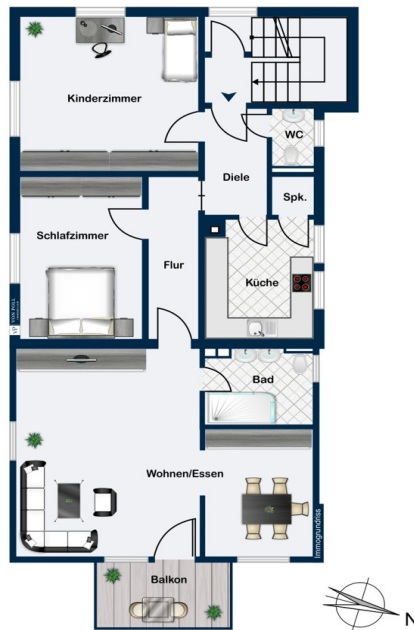
VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

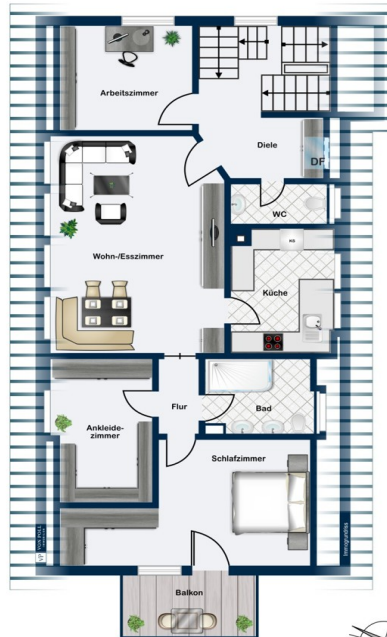
## Alaprajzok

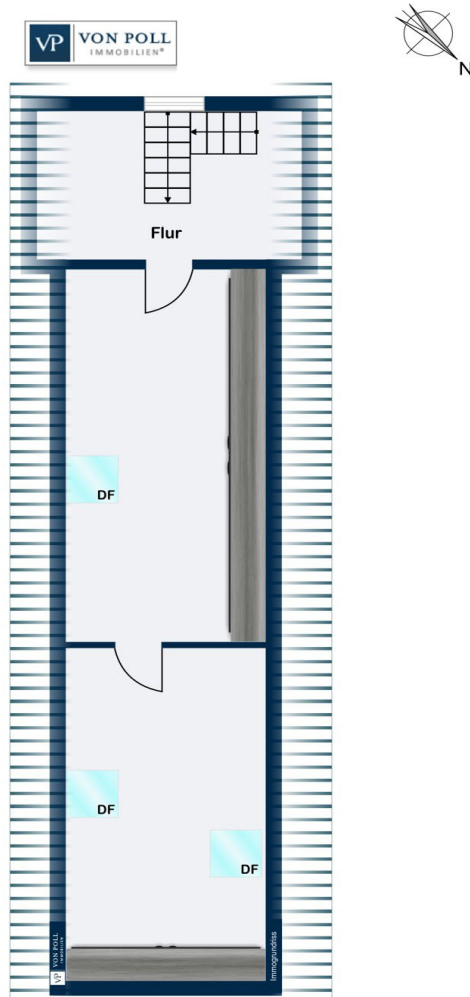












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup>, 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.

VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24313018 - 70734 Fellbach – Fellbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 161.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24313018 - 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)