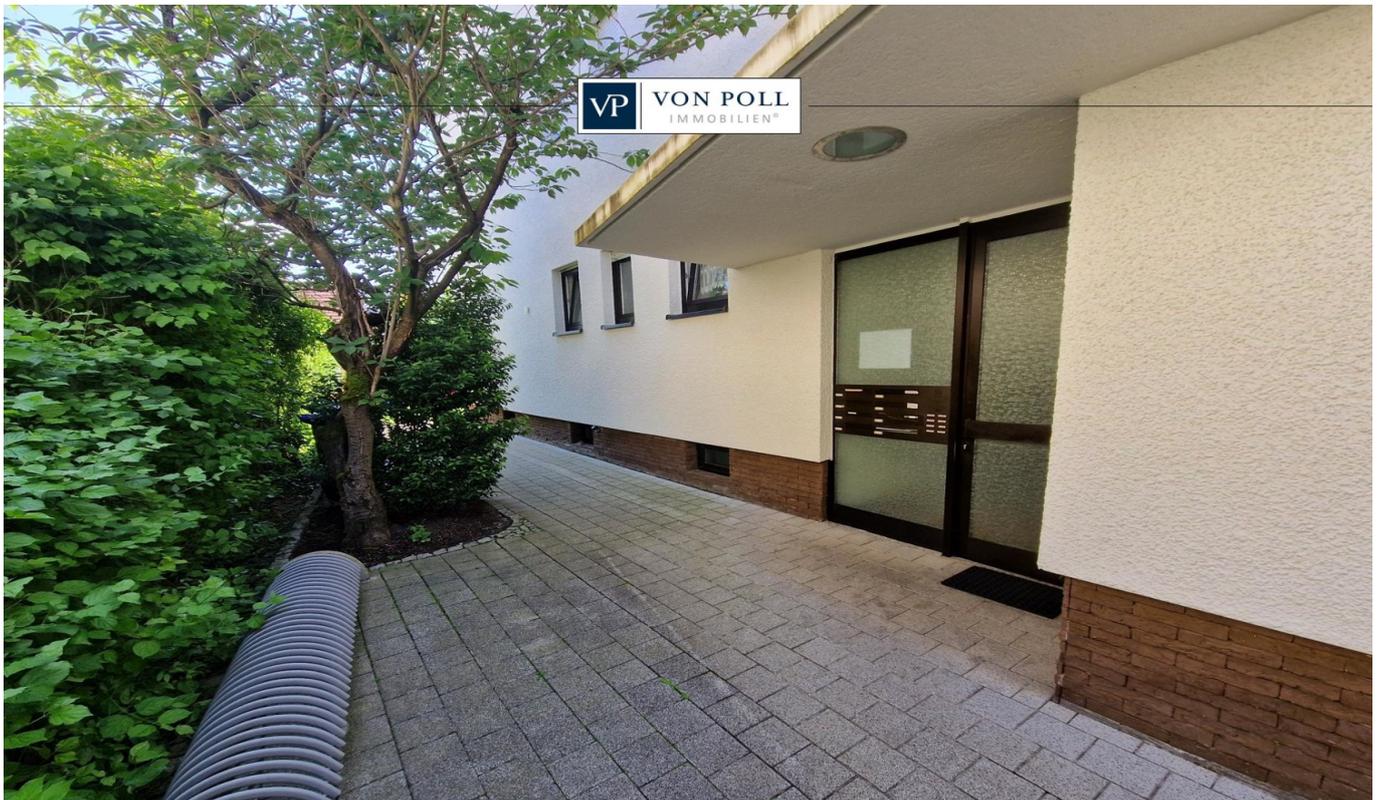


Fellbach – Fellbach

Top Kapitalanlage: gepflegtes Mehrfamilienhaus in Fellbach

CODICE OGGETTO: 24313014



PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 502,13 m² • VANI: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 543 m²

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24313014
Superficie netta	ca. 502,13 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	22
Camere da letto	13
Bagni	8
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1993
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.05.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	131.80 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	E

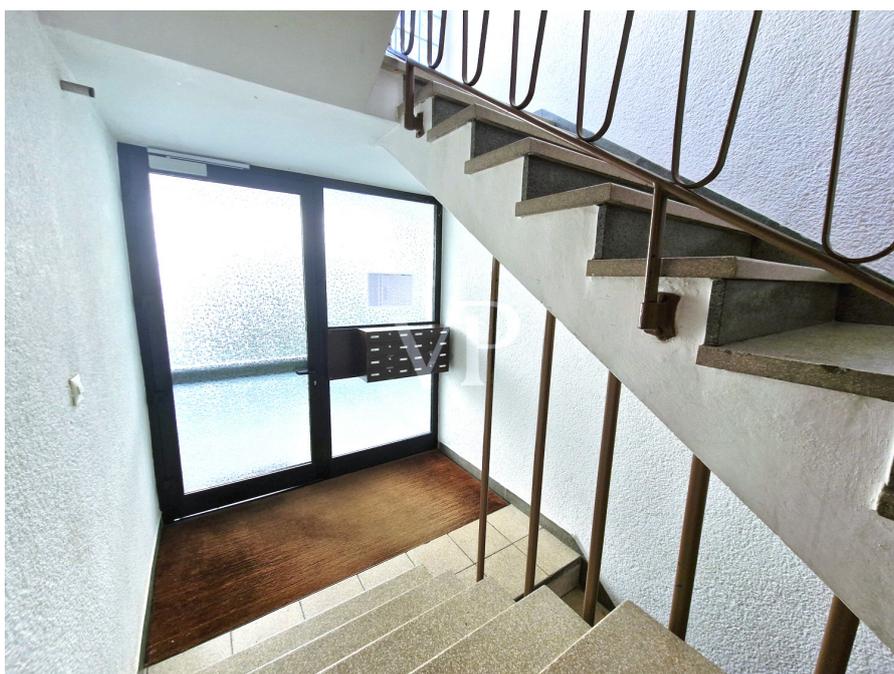
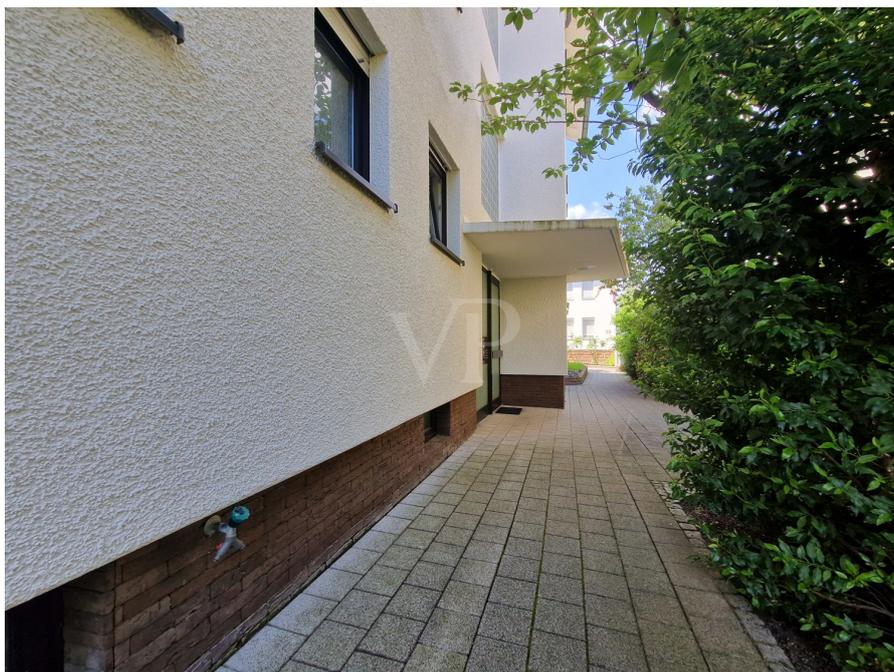
CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



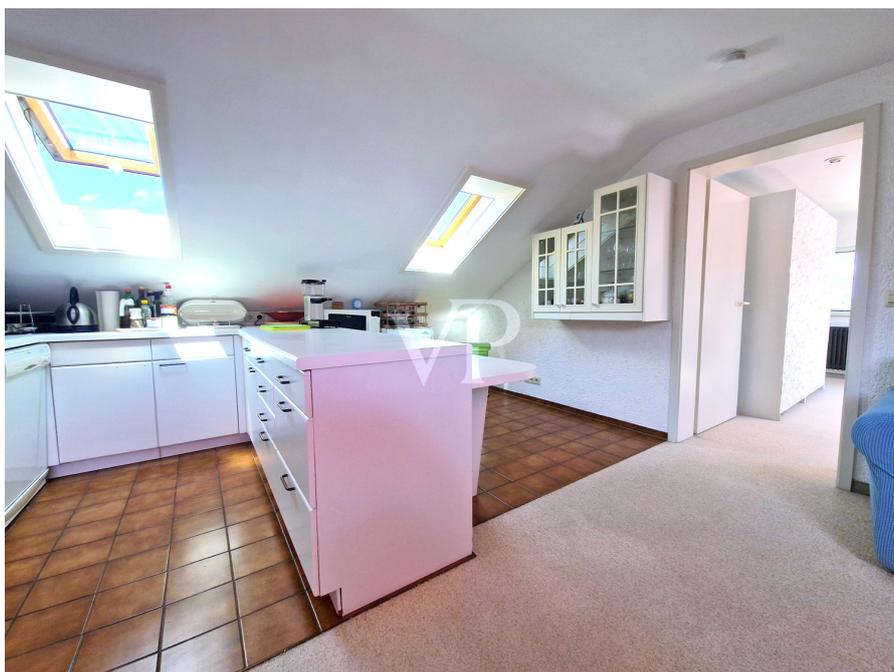
CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

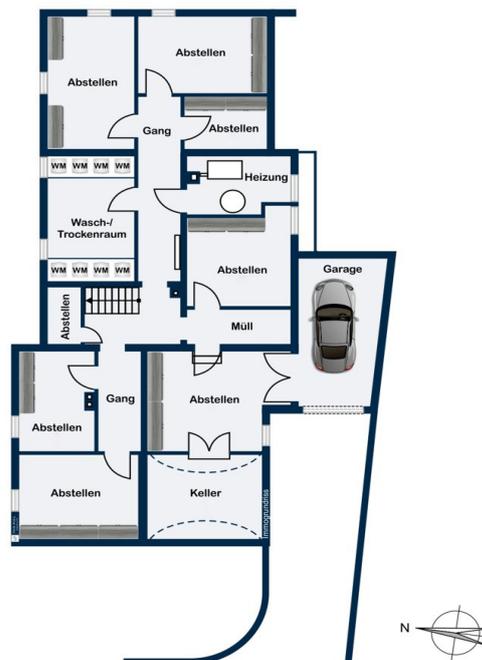
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

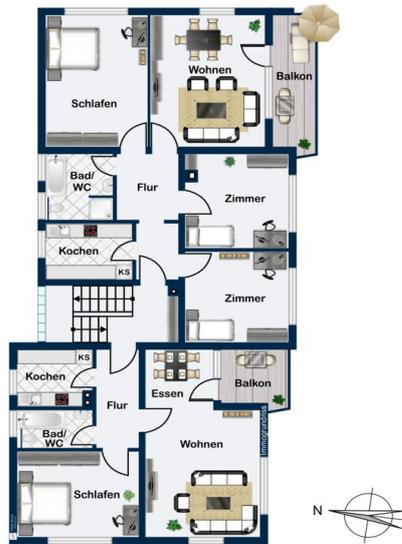
CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

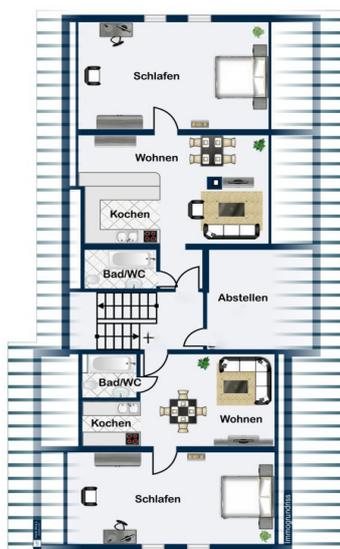
Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

Una prima impressione

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 ca. 502,13 m² 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 m² DG: 2 Zimmer Whg. mit Einbauküche - ca. 40,35 m² 2. OG: 2 Zimmer Whg. - ca. 56,17 m² 2. OG: 4 Zimmer Whg. - ca. 87,89 m² 1. OG: 2 Zimmer Whg. (frei gehalten) - ca. 56,17 m² 1. OG: 4 Zimmer Whg. - ca. 87,89 m² EG: 2,5 Zimmer Whg. - ca. 56,17 m² EG: 4 Zimmer Whg. - ca. 87,89 m² 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. 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 wird gemeinschaftlich von allen Mietparteien genutzt.

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

Dettagli dei servizi

- Teilungserklärung vorhanden
- 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

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 131.80 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24313014 - 70734 Fellbach – Fellbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Kaden-Zipser

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com