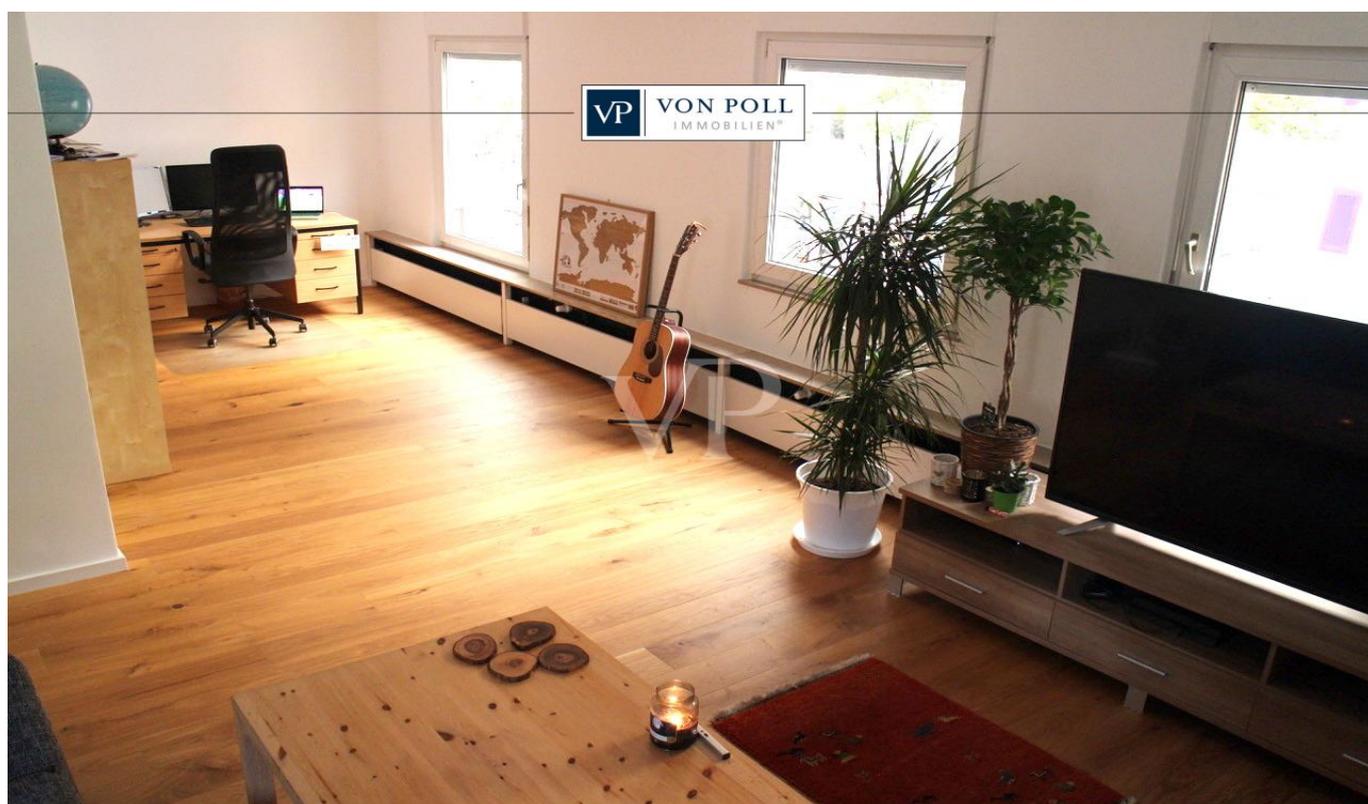


Fellbach – Fellbach

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

CODICE OGGETTO: 24313013



PREZZO D'ACQUISTO: 1.520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 465 m<sup>2</sup> • VANI: 14.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 311 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24313013 - 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: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24313013	Prezzo d'acquisto	1.520.000 EUR
Superficie netta	ca. 465 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	14.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	9	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1961	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

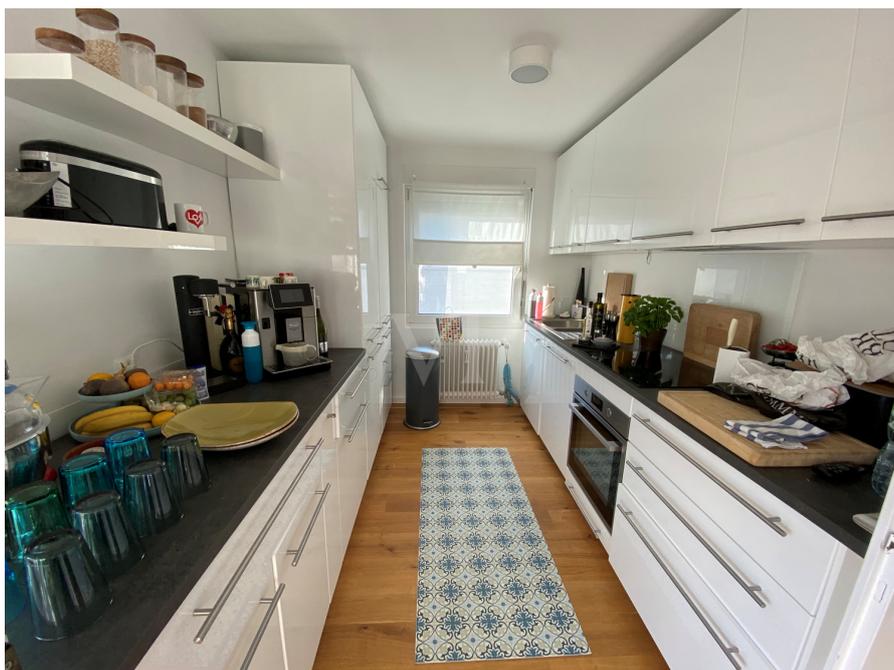
CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.03.2034		
Fonte di alimentazione	Gas		

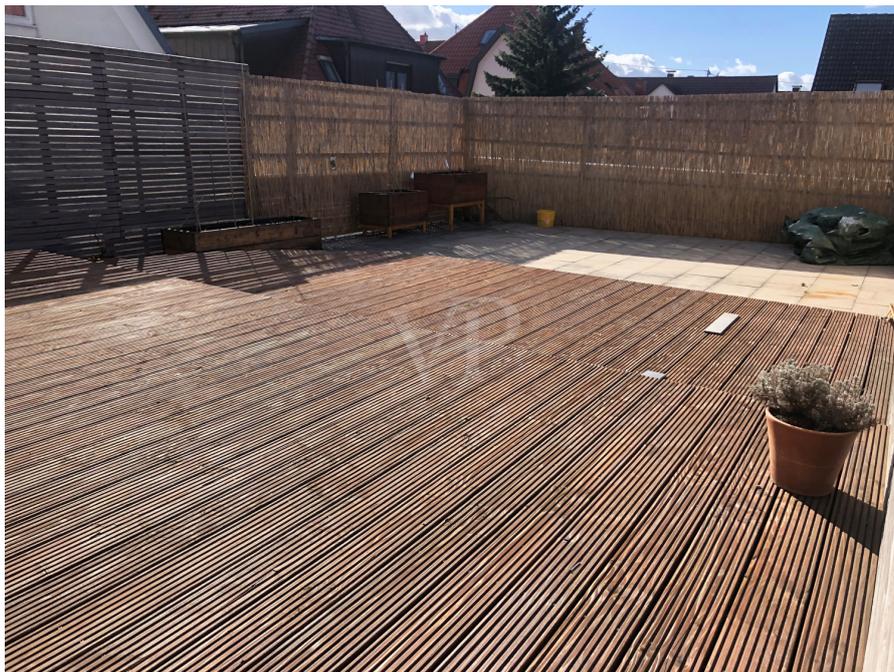
CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



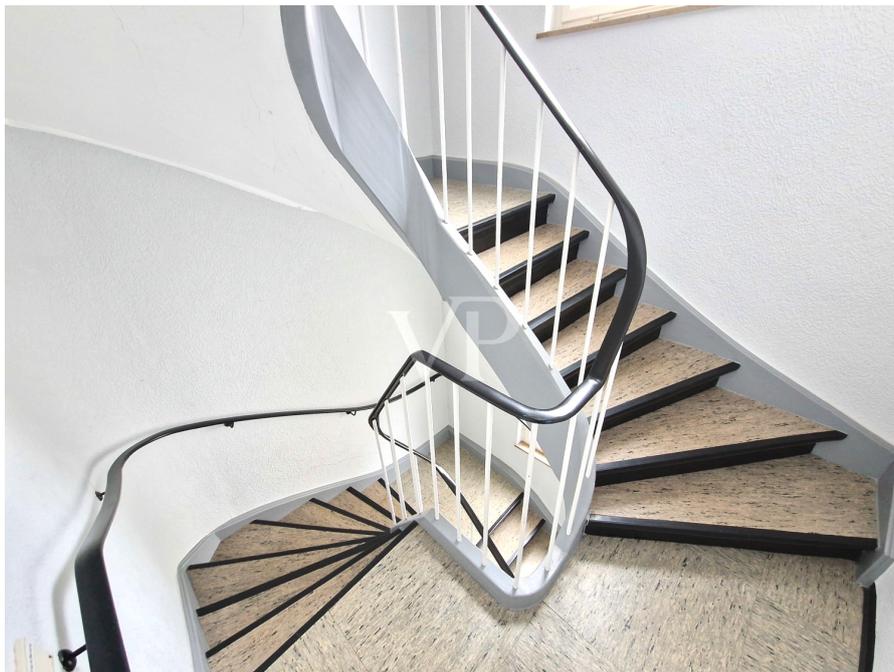
CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



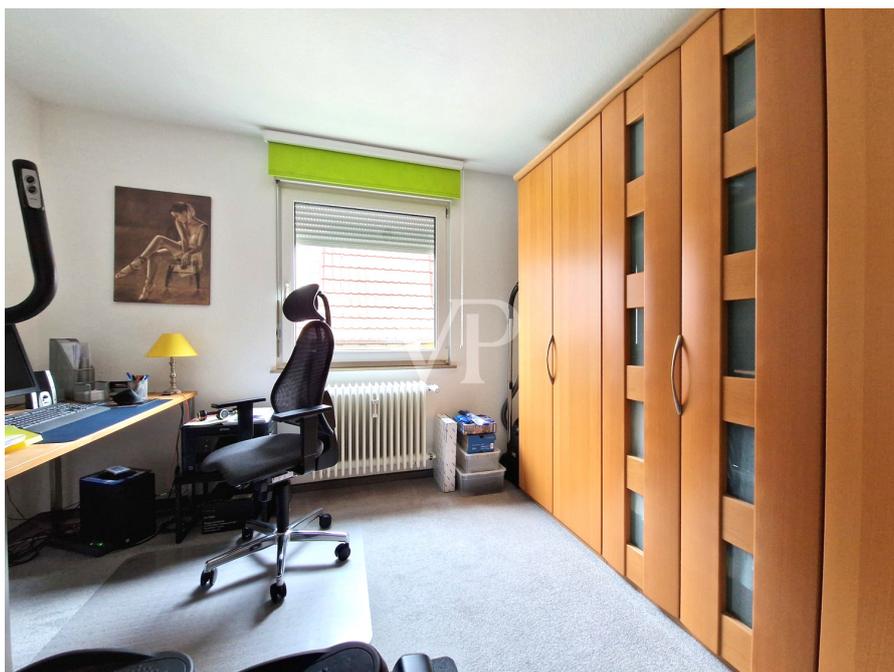
CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



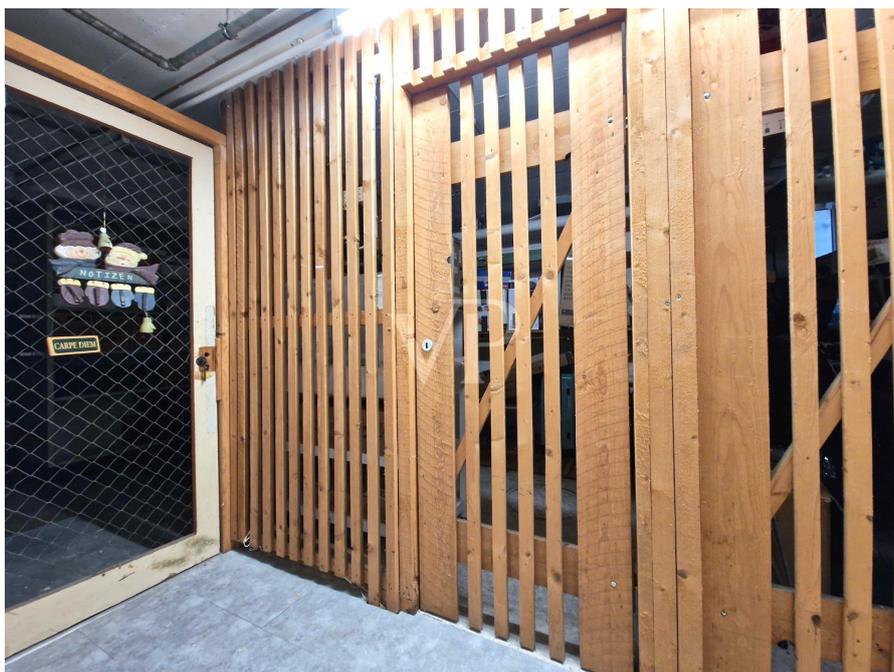
CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

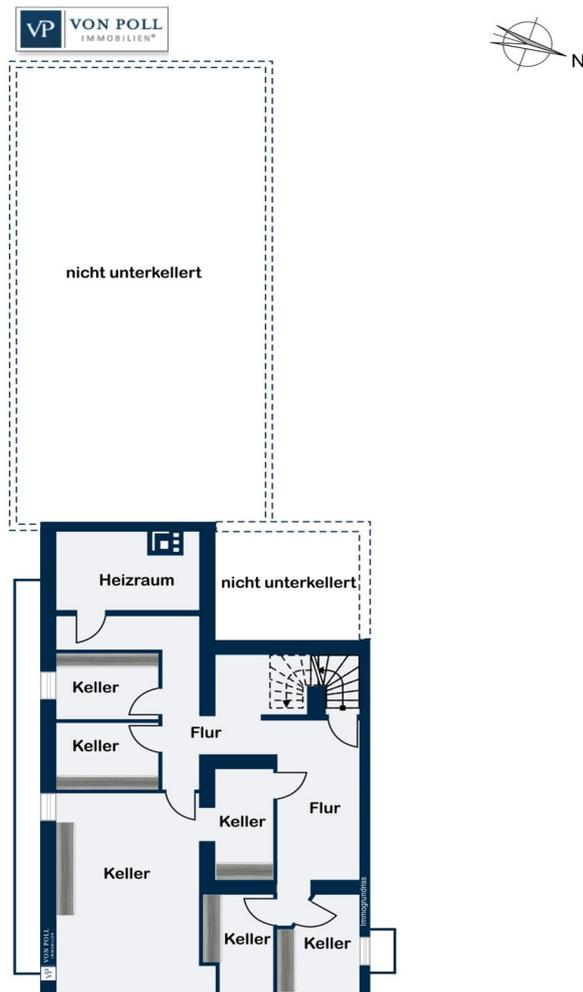
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

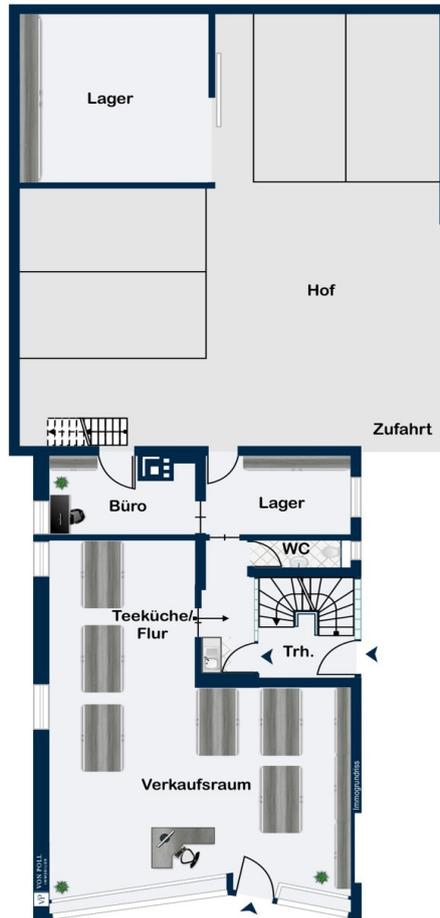
T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

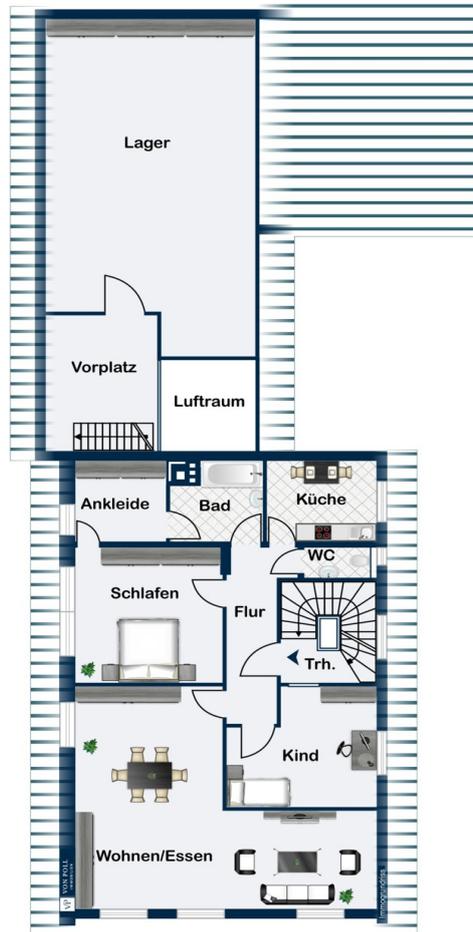
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

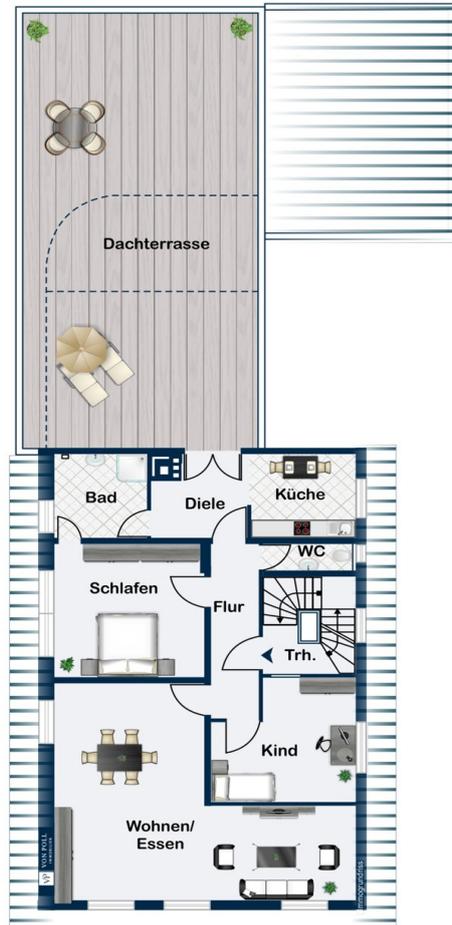
CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach

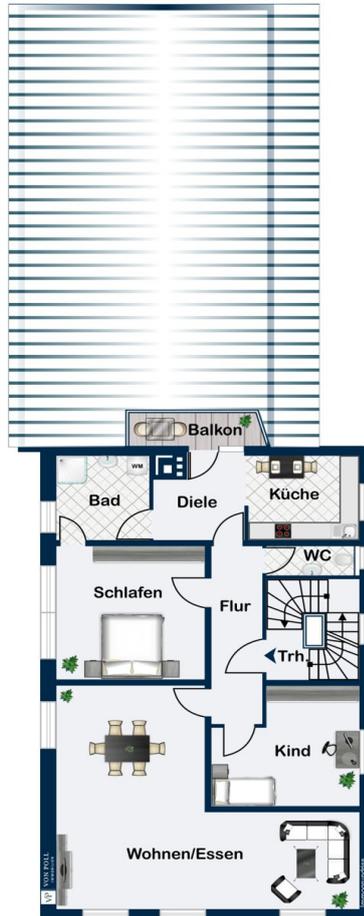
# Planimetrie

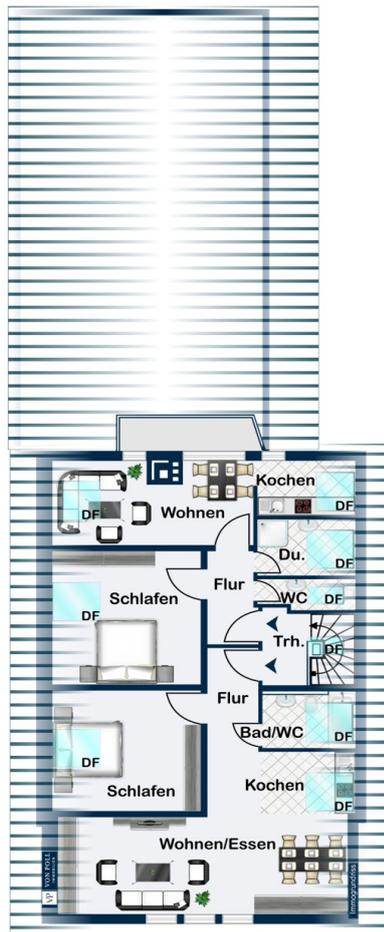












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24313013 - 70734 Fellbach – Fellbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24313013 - 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](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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