

Fellbach

# Charmantes und gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

CODICE OGGETTO: 24313018



PREZZO D'ACQUISTO: 1.030.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248,29 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 299 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 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: 24313018 - 70734 Fellbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24313018
Superficie netta	ca. 248,29 m <sup>2</sup>
Vani	12
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	1.030.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.12.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



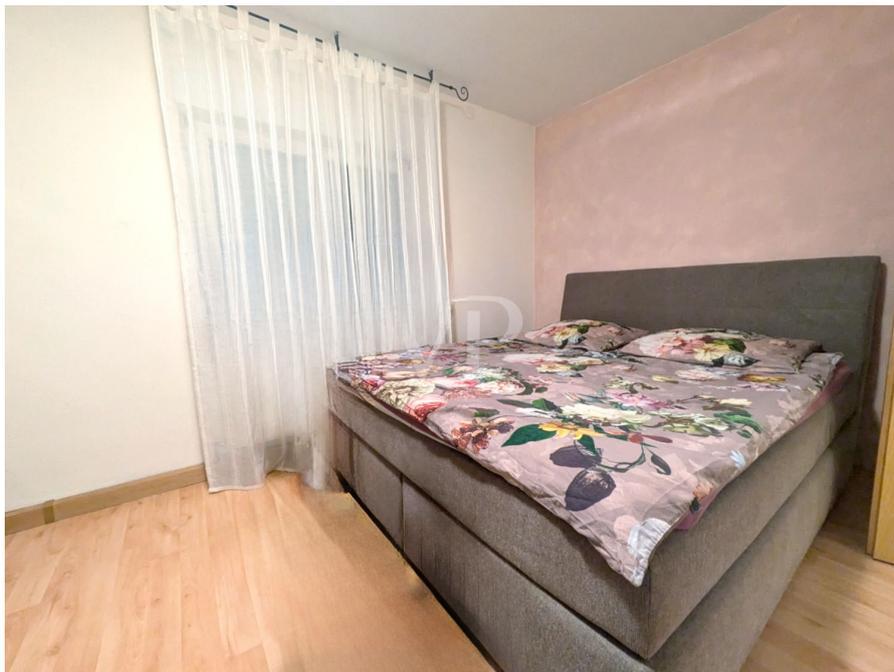
CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



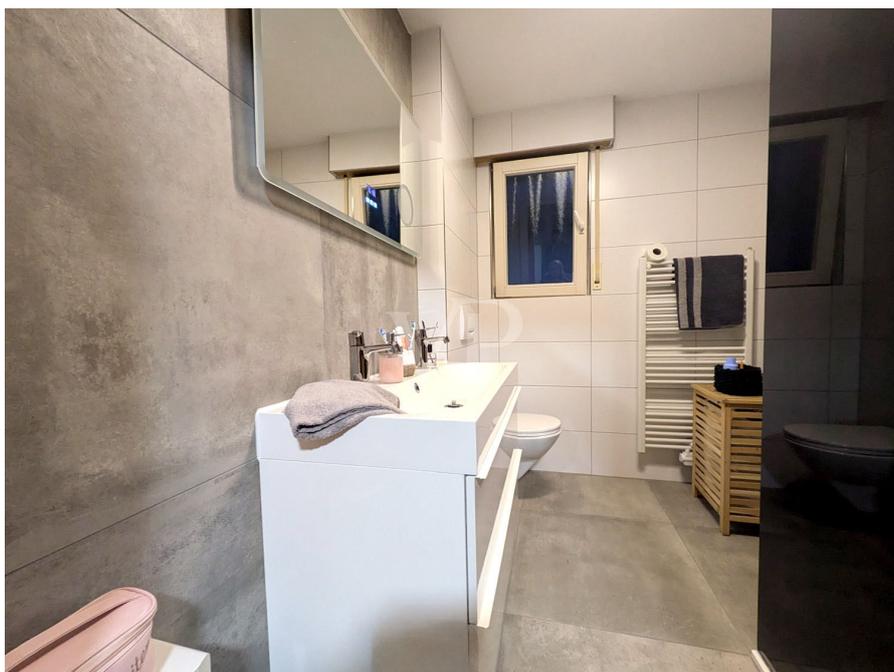
CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



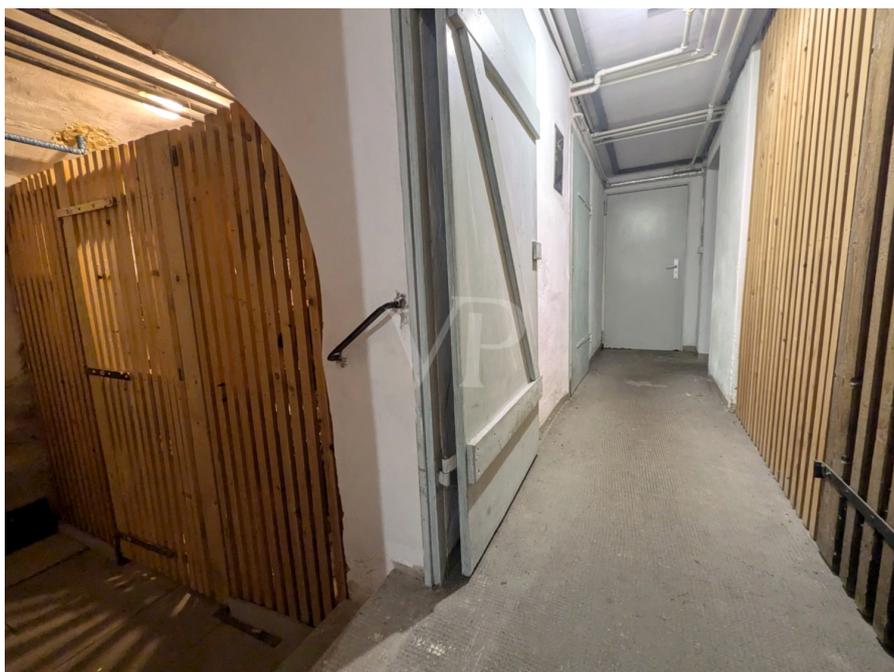
CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

## La proprietà



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH VERTRAUENSVOLL AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose und unverbindliche Immobilienbewertung.



**Kontakt**

- ☎ 0711 / 57 70 134 0
- 📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach
- ✉ fellbach@von-poll.com
- 🌐 www.von-poll.com

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate

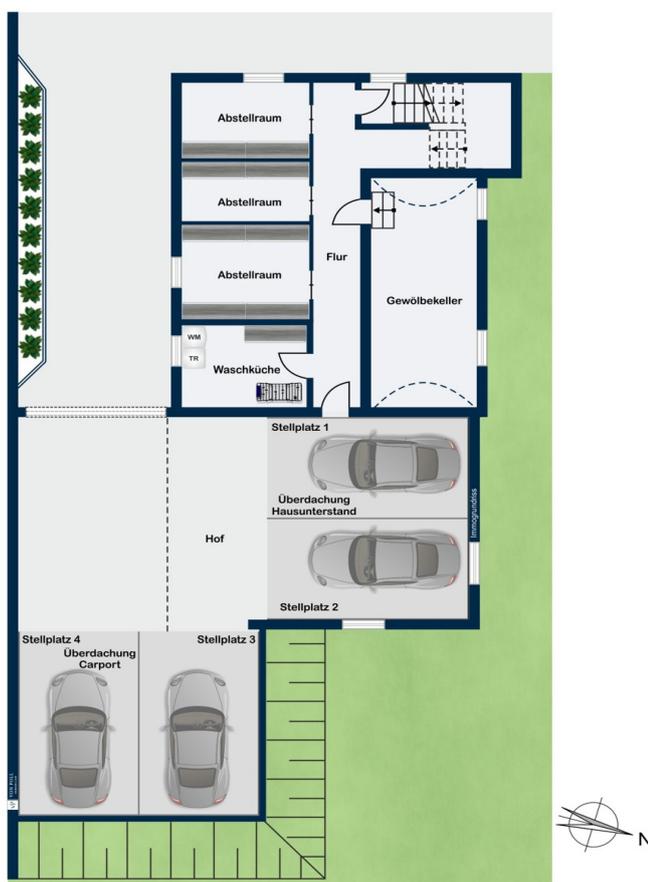
**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos ➔

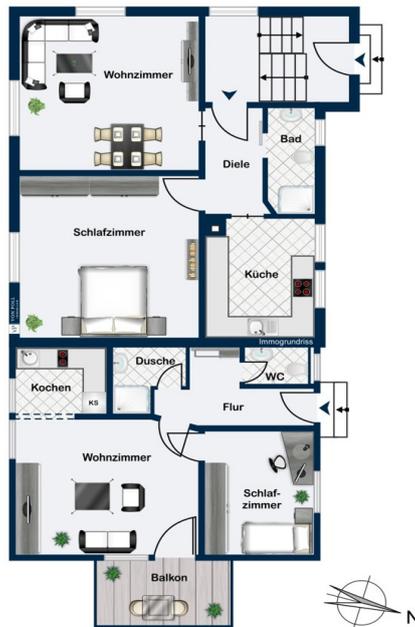
Proven Expert

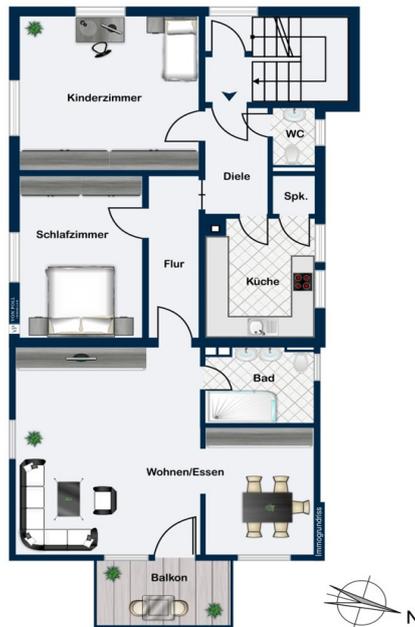
**BELLEVUE**  
Best Property Agency 2025

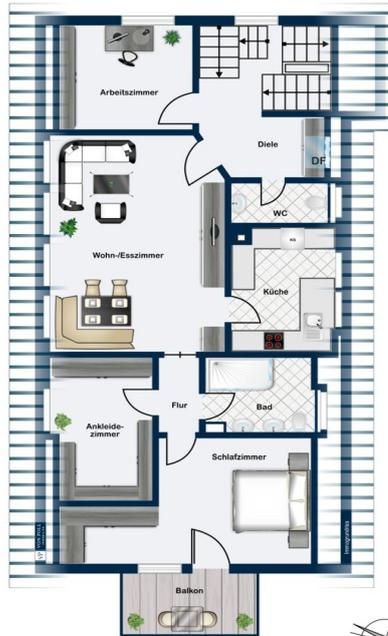
CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach

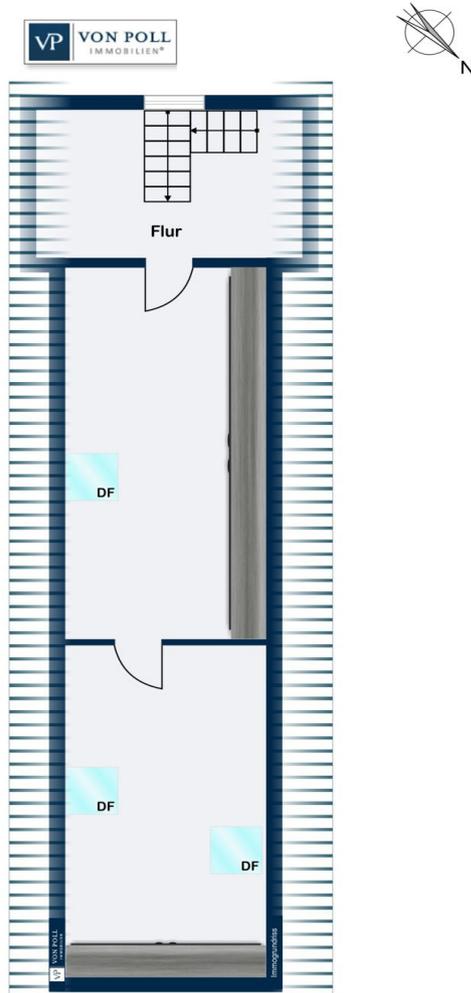
# Planimetrie











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: 24313018 - 70734 Fellbach**

## Una prima impressione

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. 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 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. Zwei großzügige Carports bieten Parkmöglichkeiten für bis zu vier Fahrzeuge. Eine attraktive Grünfläche lädt zum Verweilen ein. Dieses Angebot bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer beliebten Lage von Fellbach eine vielseitig nutzbare und stets gepflegte Immobilie zu erwerben und als Kapitalanlage gewinnbringend zu nutzen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

**CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach**

## Dettagli dei servizi

- 4 Wohneinheiten
- 3 Balkone
- Gartenfläche
- zwei Carports für 4 PKW's
- die Einbauküchen im 1. OG + DG gehören den Mietern
- die Einbauküchen in den EG-Wohnungen sind inkludiert
- zwei 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

**CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 Fellbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24313018 - 70734 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)