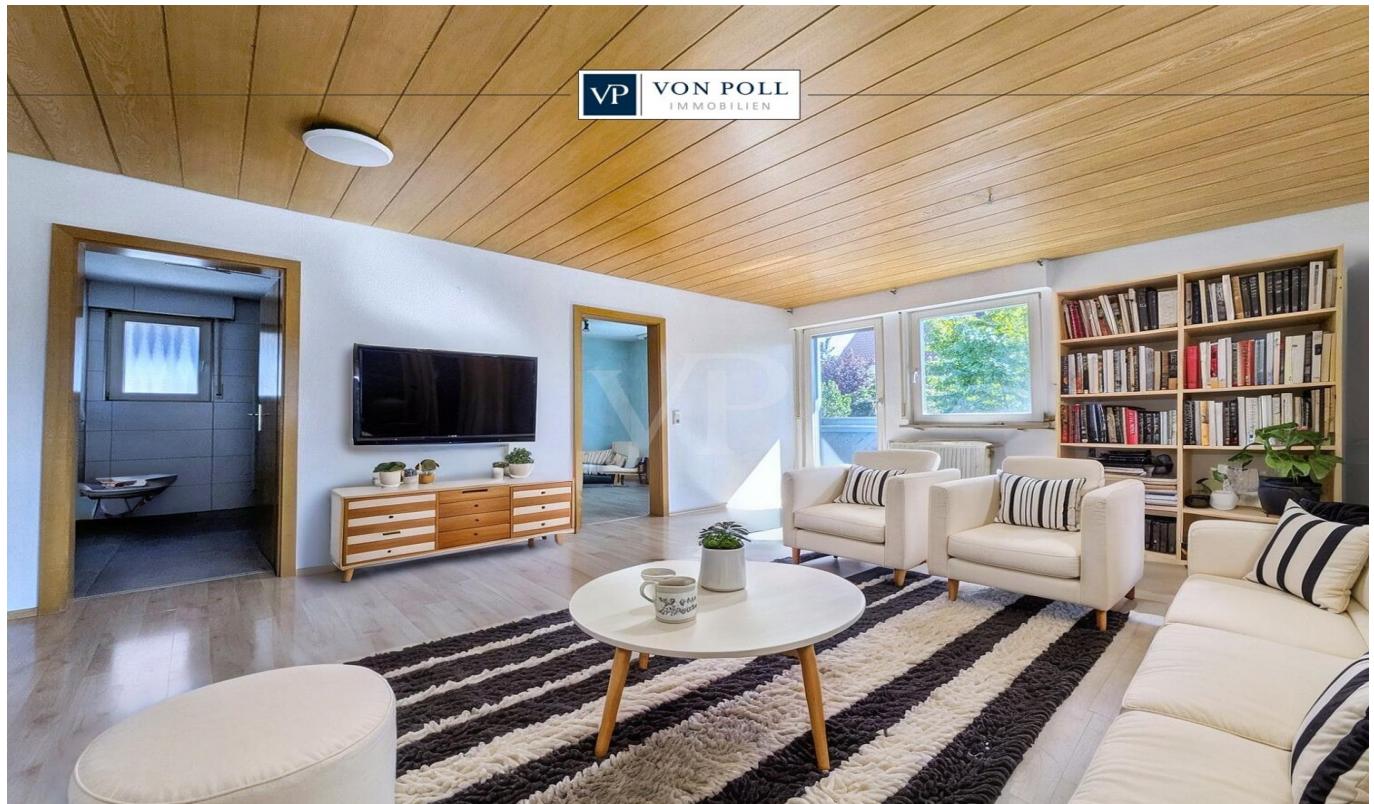


Fellbach

## Atractiva oportunidad de inversión: ideal para apartamentos compartidos en el corazón de Fellbach

Número de propiedad: 25313006-1



PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25313006-1
Superficie habitable	ca. 86,6 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	335.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.12.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propiedad



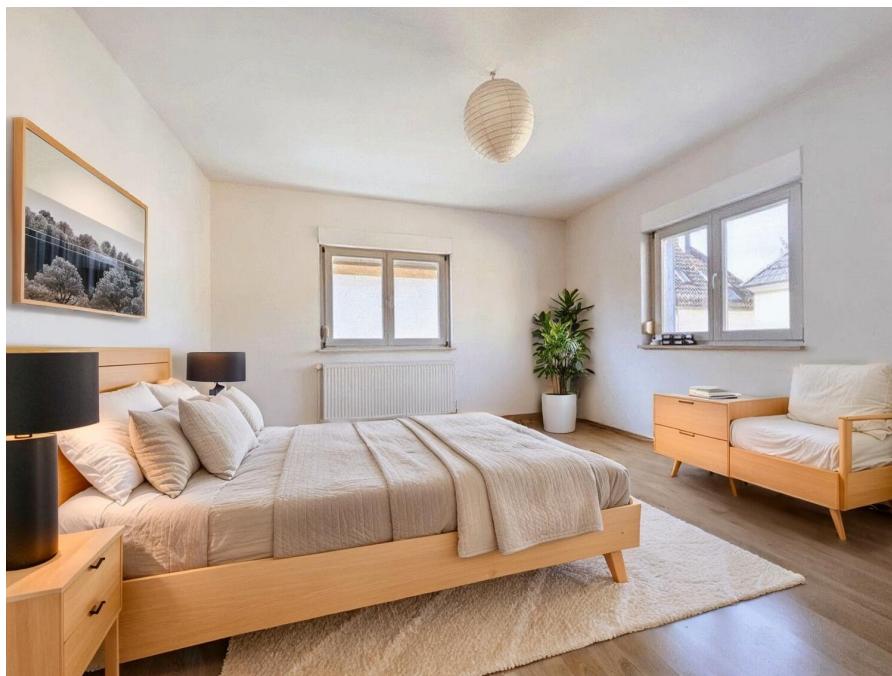
Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propiedad



**VON POLL  
IMMOBILIEN**  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

**Sie möchten  
Ihre Immobilie  
verkaufen?**

DANN WENDEN SIE SICH 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](http://www.von-poll.com)

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos 

**BELLEVUE  
Best Property Agents  
2025**  


Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propiedad

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS



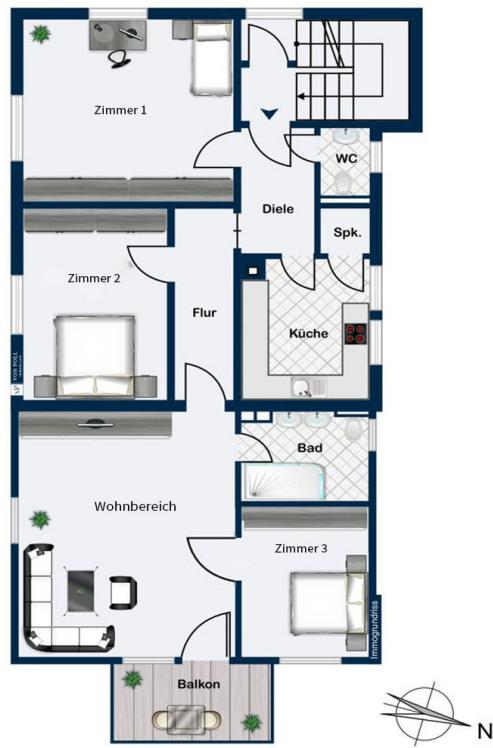
**Eckdaten** OBJEKTNUMMER: 25313006-1

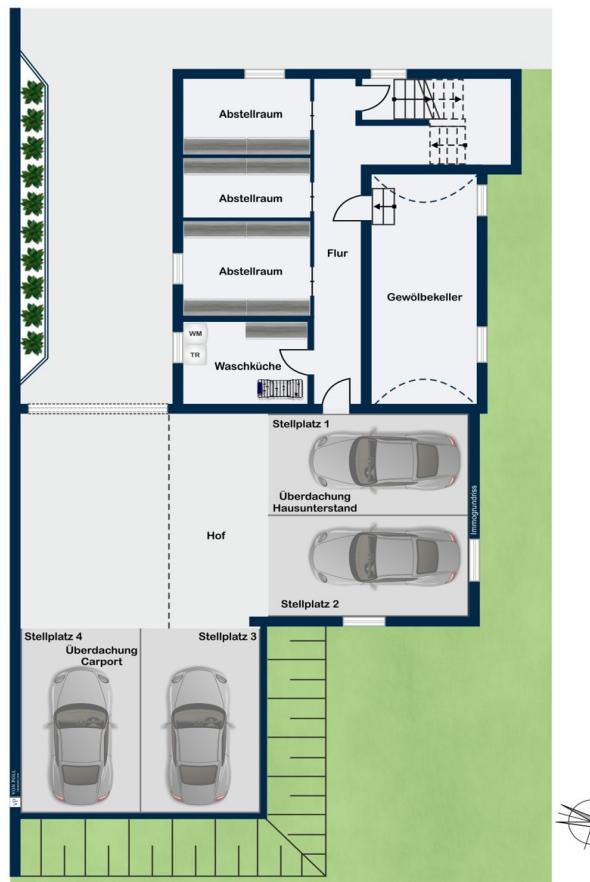
	FELLBACH 70734		1 STELLPLATZ
	BAUJAHR 1936		BALKON
	ca. 87 m <sup>2</sup>		BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC
	4 ZIMMER		F - GAS - 161 KWH (BEDARF)
	1. OBERGESCHOSS		335.000 € + 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Una primera impresión

Este apartamento, impecablemente mantenido, en un edificio de cuatro unidades ofrece aproximadamente 87 m<sup>2</sup> de espacio habitable con una distribución cuidadosamente diseñada, ideal para inversores que buscan una propiedad flexible con un alto potencial de alquiler. Gracias a su céntrica ubicación en Fellbach, los futuros inquilinos disfrutarán de fácil acceso a tiendas, transporte público, restaurantes y actividades de ocio, una clara ventaja para jóvenes profesionales y estudiantes. El apartamento cuenta con cuatro habitaciones bien proporcionadas, ideales para compartir entre tres personas. El salón ofrece amplio espacio para un comedor o sala de estar común, que puede convertirse en el corazón de la convivencia. El balcón compartido, accesible desde el salón, es perfecto para relajarse. La cocina independiente, con una práctica despensa, ofrece amplio espacio para cocinar juntos. (Los muebles de cocina no están incluidos). El moderno baño con ducha a ras de suelo fue completamente renovado en 2022. Un aseo independiente ofrece mayor comodidad para varios inquilinos. Una plaza de aparcamiento cubierta en el centro de Fellbach y un trastero privado en el sótano completan la oferta. Además, hay una lavandería compartida disponible. El apartamento está actualmente vacío, por lo que ofrece condiciones ideales para alquiler a corto plazo. Esta propiedad combina a la perfección ubicación, servicios y opciones de uso flexibles. Ya sea como inversión a largo plazo o para compartir vivienda, esta es una oportunidad única en una ubicación privilegiada en Fellbach. Contáctenos para más información o para concertar una visita.

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Detalles de los servicios

- Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- Doppelverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung (2006)
- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche (2022)
- separates WC
- ohne Einbauküche
- Speisekammer
- Balkon (Nord-Ost-Balkon)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- 1 überdachter Stellplatz/Carport
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- leerstehend: Eigennutz oder Kapitalanlage

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Fellbach, direkt vor den Toren Stuttgarts, überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung. Sowohl S-Bahn- als auch U-Bahn-Stationen sind schnell erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Stuttgarter Innenstadt, nach Bad Cannstatt, Waiblingen und in die gesamte Region. Dadurch ist die Lage besonders interessant für Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige, die Wert auf kurze Wege und gute Erreichbarkeit legen.

Auch mit dem Auto ist Fellbach ideal angebunden: Die nahegelegenen Bundesstraßen B14 und B29 ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Neben der ausgezeichneten Mobilität bietet Fellbach eine lebendige Stadtstruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Das macht den Standort nicht nur praktisch, sondern auch attraktiv und lebenswert – ideal für Menschen, die urbanes Wohnen mit einem angenehmen Umfeld verbinden möchten.

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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