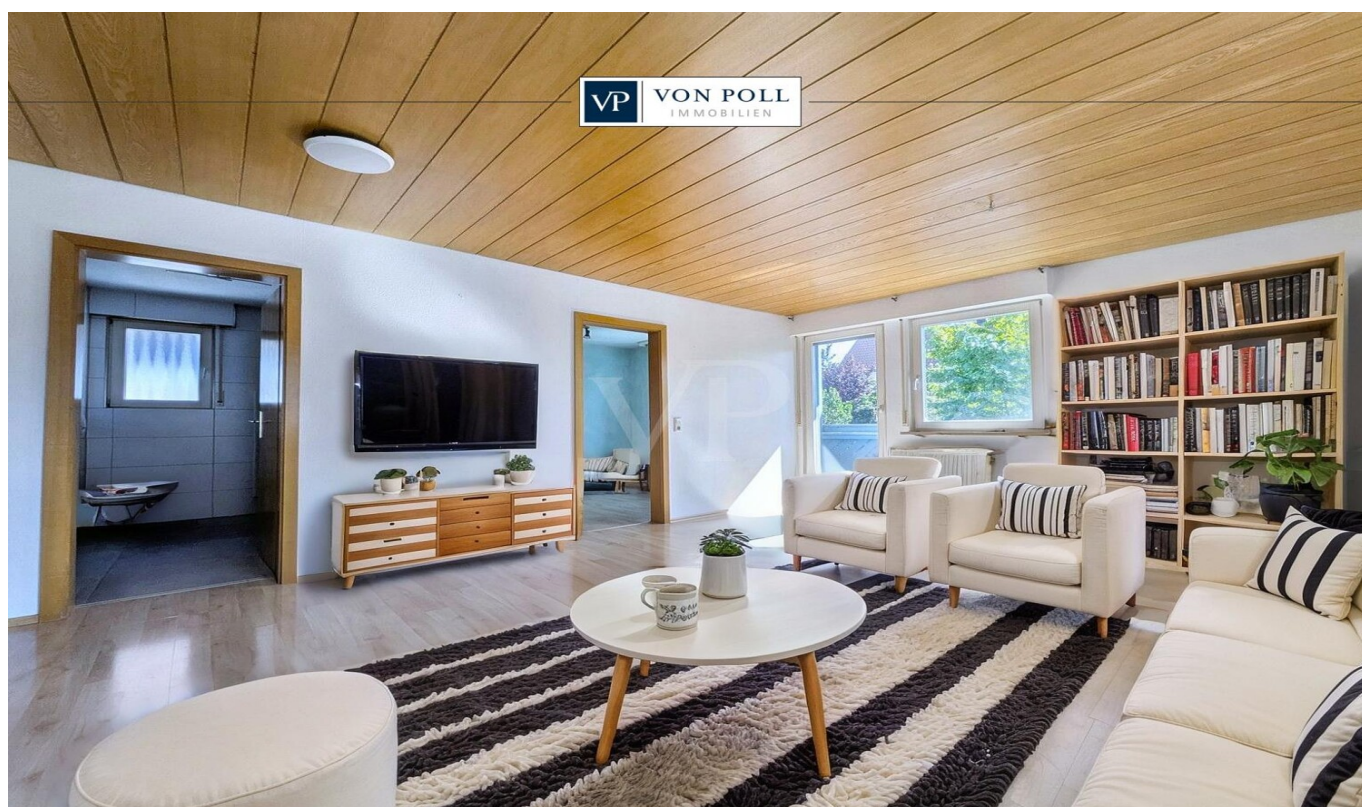


Fellbach

# Opportunité d'investissement intéressante : Idéal pour des appartements en colocation au cœur de Fellbach

CODE DU BIEN: 25313006-1



PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25313006-1
Surface habitable	ca. 86,6 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1936
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	335.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

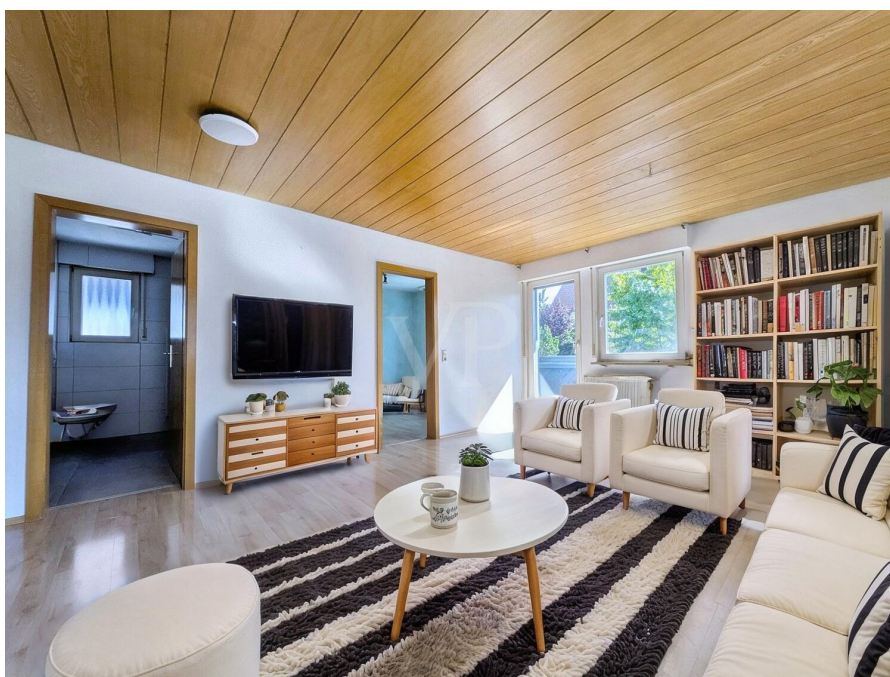
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2032
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	161.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

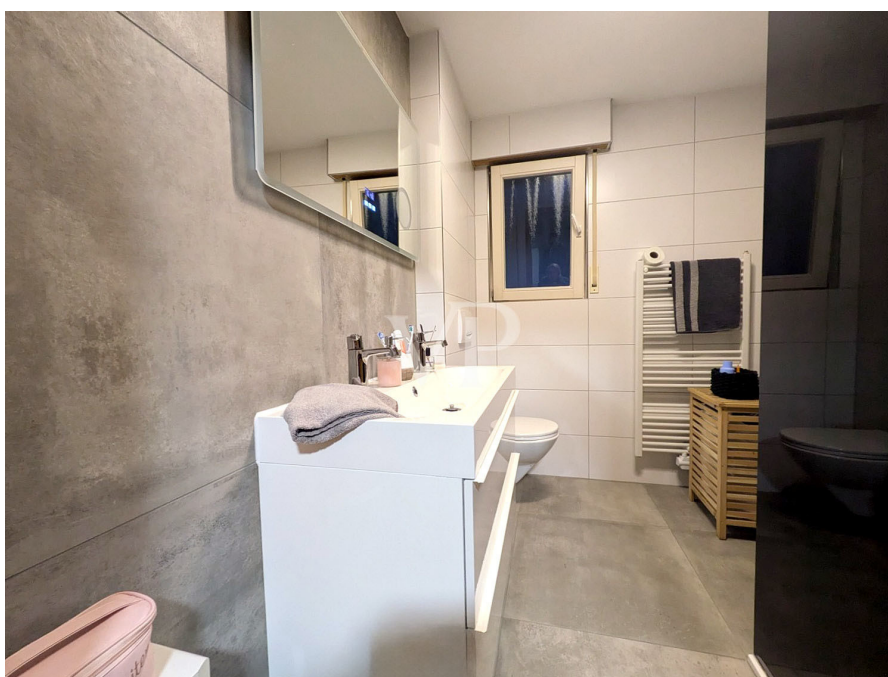
## La propriété





CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

# La propriété

VP

VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

## Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313006-1



FELLBACH 70734



BAUJAHR 1936

ca. 87 m<sup>2</sup>

4 ZIMMER



1. OBERGESCHOSS



1 STELLPLATZ



BALKON



BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC



F - GAS - 161 KWH (BEDARF)



335.000 €

+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

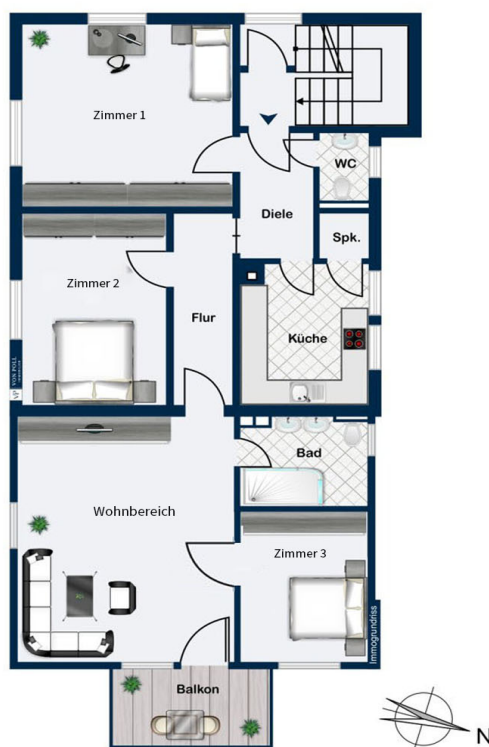


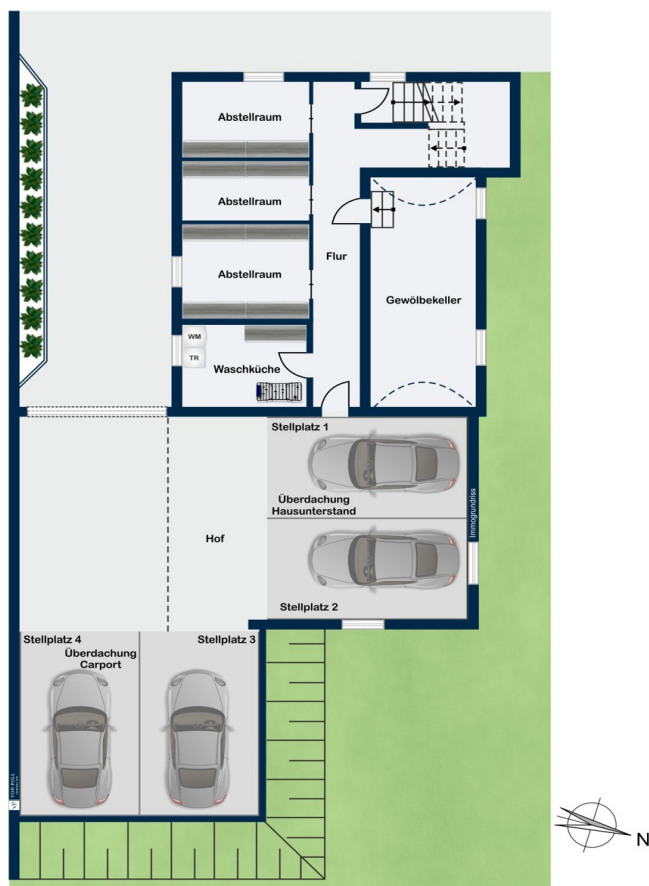
0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM



CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach**

## Une première impression

Ce bel appartement, situé dans un immeuble de quatre logements, offre environ 87 m<sup>2</sup> de surface habitable avec un agencement bien pensé – idéal pour les investisseurs recherchant un bien flexible à fort potentiel locatif. Grâce à son emplacement central à Fellbach, les futurs locataires bénéficieront d'un accès facile aux commerces, transports en commun, restaurants et loisirs – un atout indéniable pour les jeunes actifs et les étudiants. L'appartement comprend quatre pièces aux proportions harmonieuses, parfaites pour une colocation à trois. Le séjour offre un espace généreux pour aménager un coin repas ou un espace détente commun, qui deviendra sans aucun doute le cœur de la vie partagée. Le balcon commun, accessible depuis le séjour, est idéal pour se détendre. La cuisine séparée, avec son cellier pratique, offre un espace confortable pour cuisiner ensemble. (Les meubles de cuisine ne sont pas inclus.) La salle de bain moderne, avec sa douche à l'italienne, a été entièrement rénovée en 2022. Des toilettes séparées offrent un confort supplémentaire aux colocataires. Une place de parking couverte en plein centre de Fellbach et une cave privative complètent ce bien. Une buanderie commune est également à disposition. L'appartement est actuellement vacant et offre donc des conditions idéales pour une location de courte durée. Ce bien allie avec brio emplacement, commodités et flexibilité d'utilisation. Que ce soit pour un investissement à long terme ou une colocation, il s'agit d'une opportunité rare dans un emplacement privilégié à Fellbach. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.



CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25313006-1 - 70734 Fellbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

**Tel.:** +49 711 - 57 70 134 0

**E-Mail:** [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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