

Fellbach

Kapitalanlage mit Perspektive: Gepflegte Wohnung in Top-Lage

CODE DU BIEN: 26313012



PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26313012 - 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: 26313012 - 70734 Fellbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26313012	Prix d'achat	255.000 EUR
Surface habitable	ca. 78 m²	Type	Attique
Étage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2006
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1936	Surface de plancher	ca. 40 m²
Place de stationnement	1 x Abri de voitures	Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	161.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

La propriété

VP
VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH
VERTRAUENSFULL 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

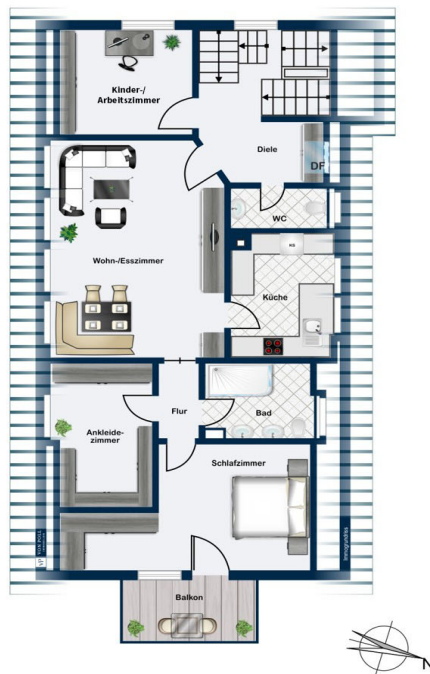
BELLEVUE
Best Estate
Agents
2025

DEKRA Umwelt
Zertifizierung für
Immobilienmakler
DEKRA

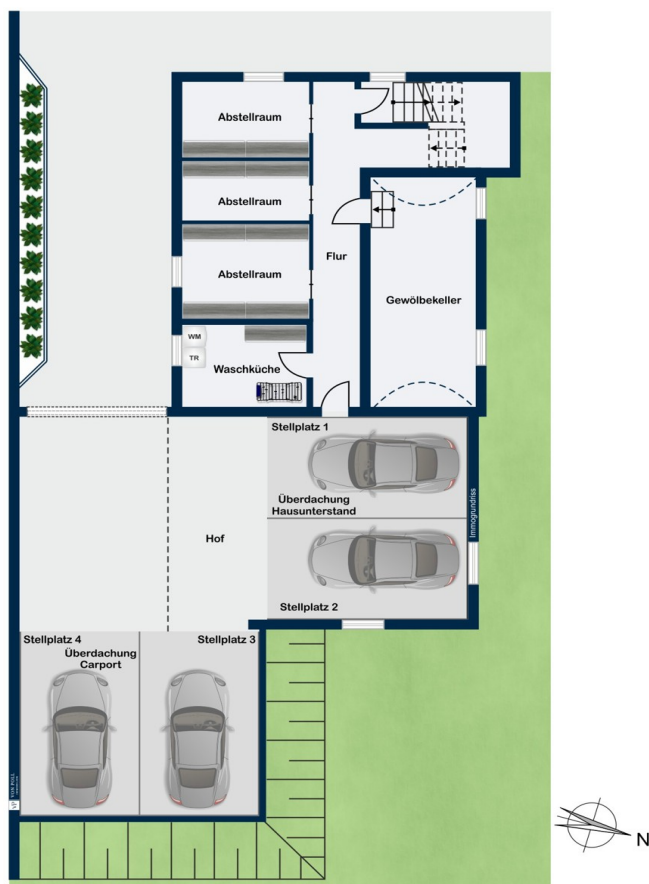
Proven Expert

CODE DU BIEN: 26313012 - 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: 26313012 - 70734 Fellbach

Une première impression

In attraktiver Wohnlage von Fellbach befindet sich diese gepflegte Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1995 ausgebaut und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 78 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und wird durch ein angrenzendes Ankleidezimmer ergänzt. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Herzstück der Wohnung ist das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 modernisiert und mit einer zeitgemäßen Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Über eine wohnungsinterne Treppe gelangt man in den Spitzboden, der zwei zusätzliche Räume umfasst und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zur Wohnung gehören zudem ein separater Kellerraum im Untergeschoss sowie die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche. Ein überdachter Carport-Stellplatz ist ebenfalls Bestandteil des Angebots und sorgt für einen geschützten Stellplatz direkt am Haus.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage in gefragter Wohnlage dar.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Dachgeschoss 1995 aufgesetzt
- Dachsanierung und Außendämmung (2006)
- Gas-Zentralheizung (2006)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Bad mit Doppelwaschbecken, WC und neuer Dusche
- separates WC
- 1 Carport-Stellplatz
- Balkon (N/O-Ausrichtung)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- sep. Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- zentrale Lage 70734 Fellbach
- gepflegter Zustand
- vermietet

CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26313012 - 70734 Fellbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26313012 - 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

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

www.von-poll.com