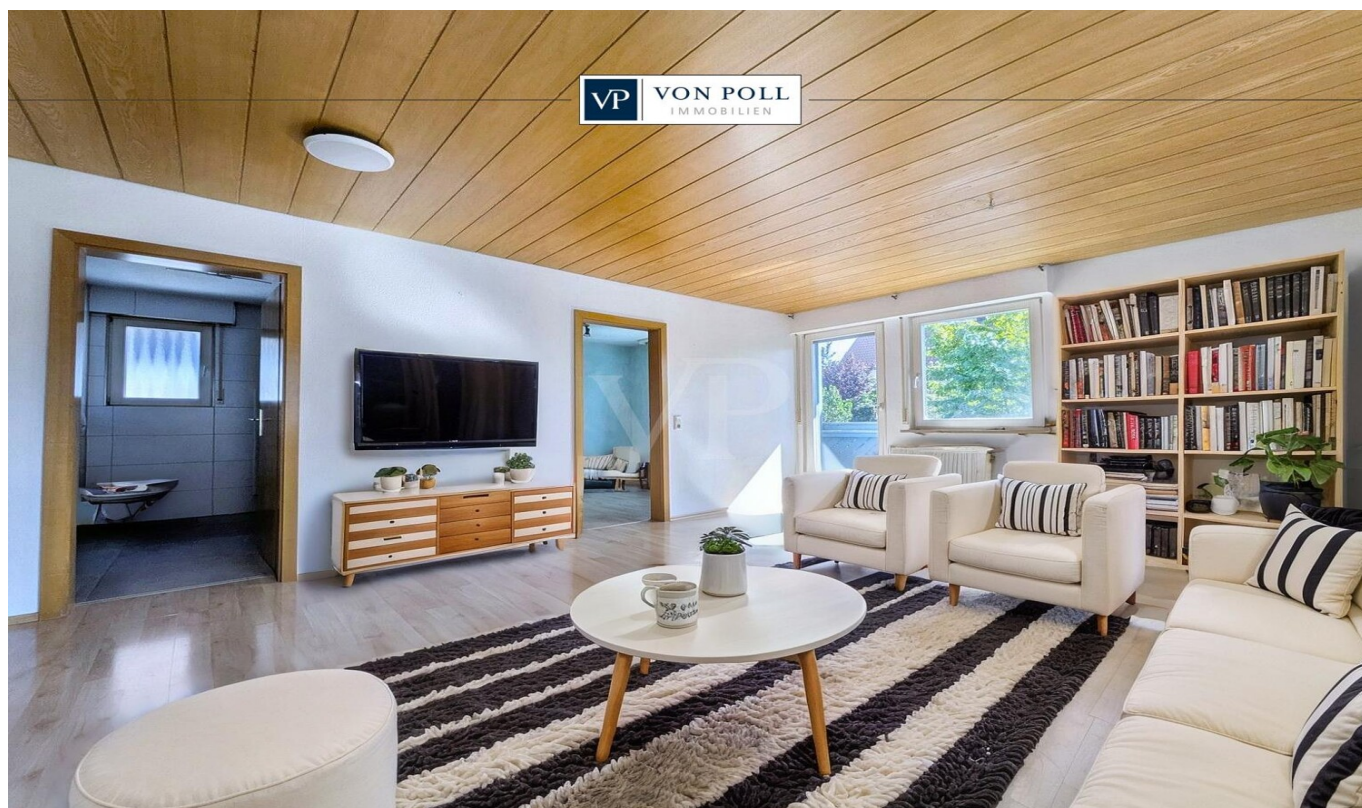


Fellbach

# Vonzó befektetési lehetőség: Ideális megosztott lakások Fellbach szívében

VP azonosító: 25313006-1



VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Áttekintés

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| VP azonosító          | 25313006-1              |
| Hasznos lakótér       | ca. 86,6 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 1                       |
| Szobák                | 4                       |
| Hálósobák             | 2                       |
| Fürdoszobák           | 1                       |
| Építés éve            | 1936                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló              |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 335.000 EUR                                                                           |
| Lakás                       | Emelet                                                                                |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2022                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Vendég WC, Kert /<br>közös használat,<br>Erkély                                       |

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

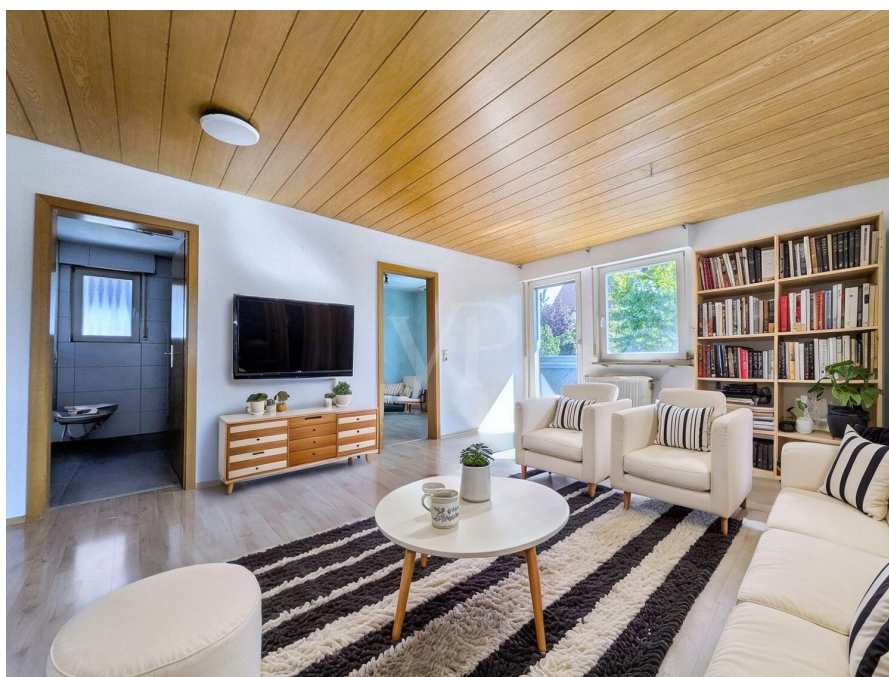
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.12.2032    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 161.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1936                       |

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



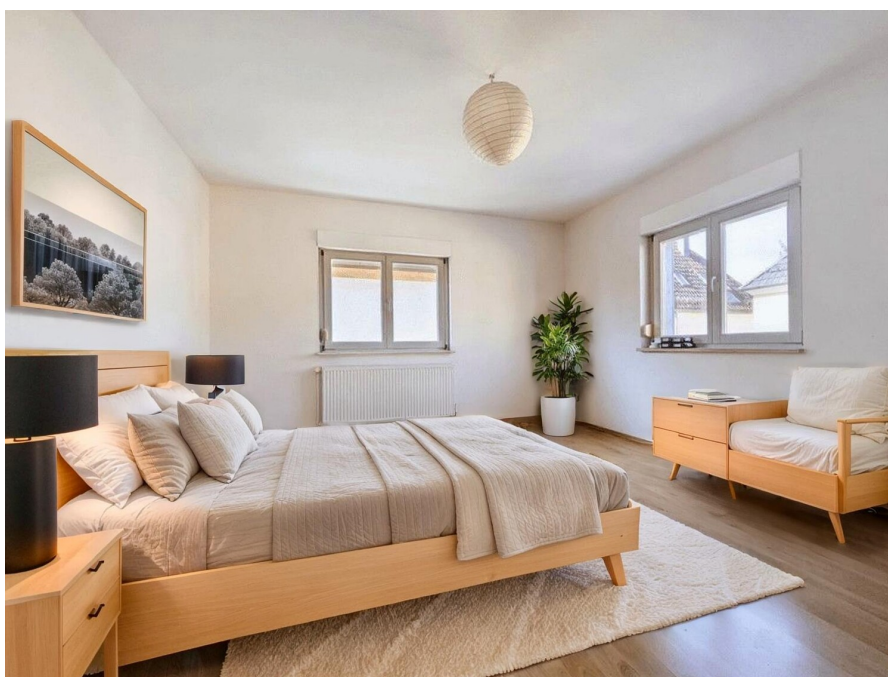
VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



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)

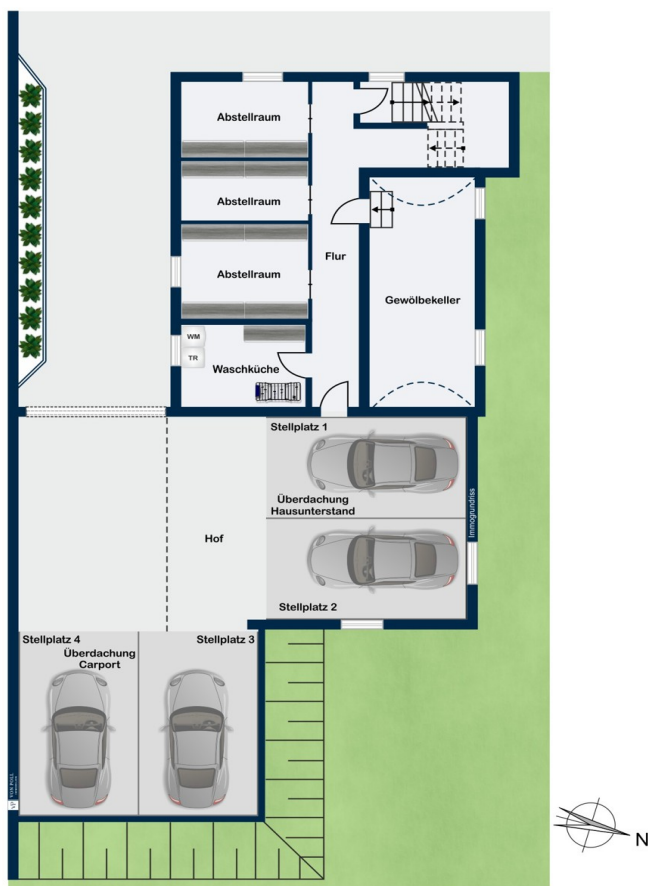


0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott lakás egy négylakásos épületben körülbelül 87 m<sup>2</sup> lakóteret kínál átgondolt elrendezéssel – tökéletes azoknak a befektetőknek, akik rugalmasan alakítható, magas bérbeadási potenciállal rendelkező ingatlant keresnek. Fellbach központi elhelyezkedésének köszönhetően a leendő bérlok könnyen megközelíthetik az üzleteket, a tömegközlekedést, az éttermeket és a szabadidős tevékenységeket – ami egyértelmű elonyt jelent a fiatal szakemberek és diákok számára. A lakás négy arányos szobával rendelkezik, amelyek ideálisak egy háromszemélyes közös lakás számára. A nappaliban bőséges hely található egy közös étkezőnek vagy társalgónak, amely a közös élet központjává válhat. A nappaliból megközelíthető közös erkély tökéletes a pihenésre. A különálló konyha praktikus kamrával rengeteg helyet biztosít a közös főzéshez. (A beépített konyhabútorok nem részei az árnak.) A modern, zuhanyzós fürdőszobát 2022-ben teljesen felújították. A külön WC további kényelmet biztosít több bérlő számára. Fellbach központjában fedett parkolóhely és egy privát pincetároló teszi teljessé a kínálatot. Ezenkívül egy közös mosókonyha is rendelkezésre áll. A lakás jelenleg üres, ezért ideális feltételeket kínál rövid távú bérbeadásra. Ez az ingatlan meggyőzően ötvözi a helyszínt, a kényelmet és a rugalmas felhasználási lehetőségeket. Akár hosszú távú befektetésről, akár megosztott szállásról van szó – ez egy ritka lehetőség Fellbach kiváló részén. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy megtekintési időpont egyeztetése érdekében.

**VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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