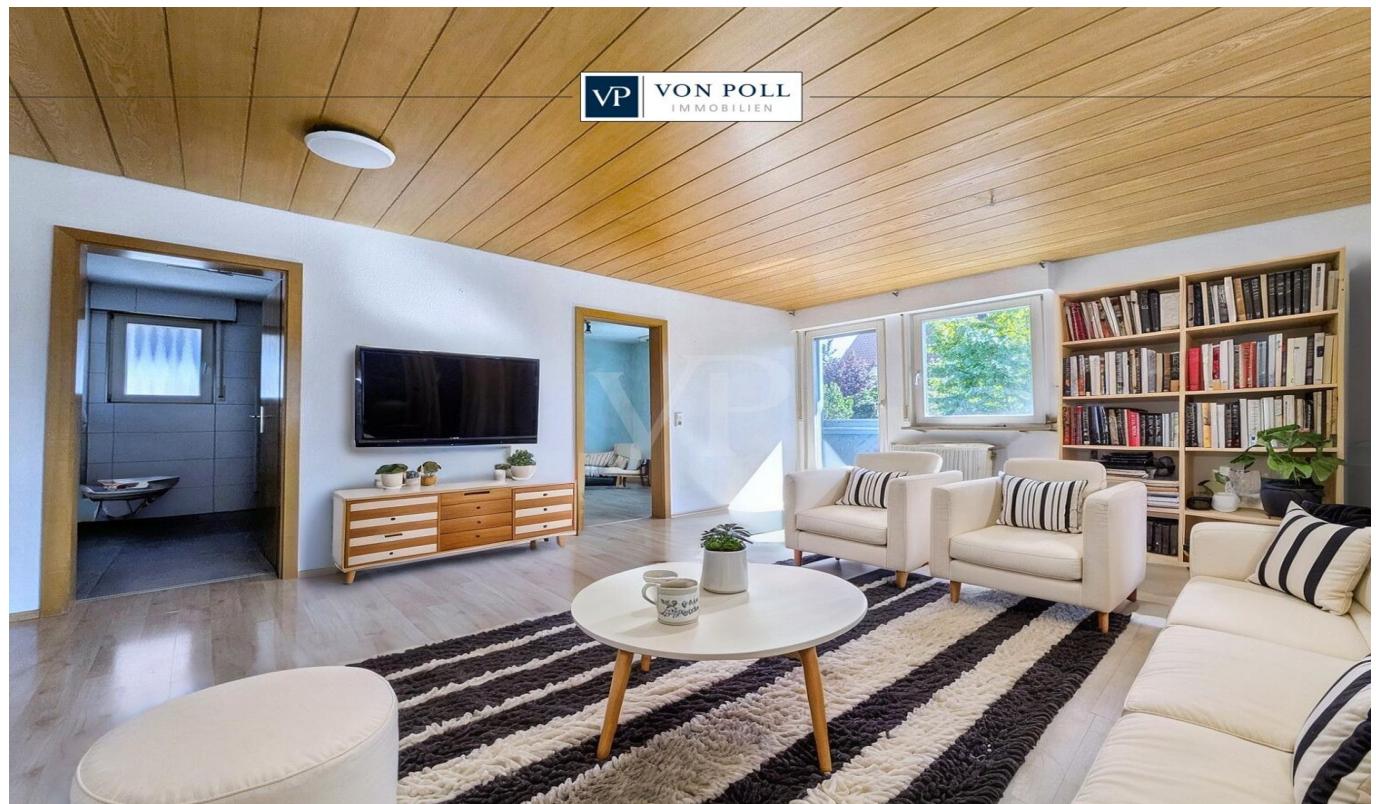


Fellbach

## 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 elso 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
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

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

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.12.2032	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány 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

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate



BELLEVUE



VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan

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



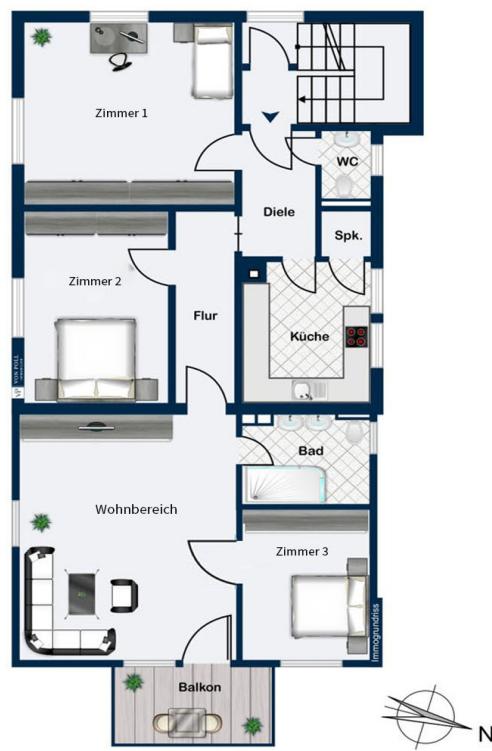
**Eckdaten** OBJEKTNUMMER: 25313006-1

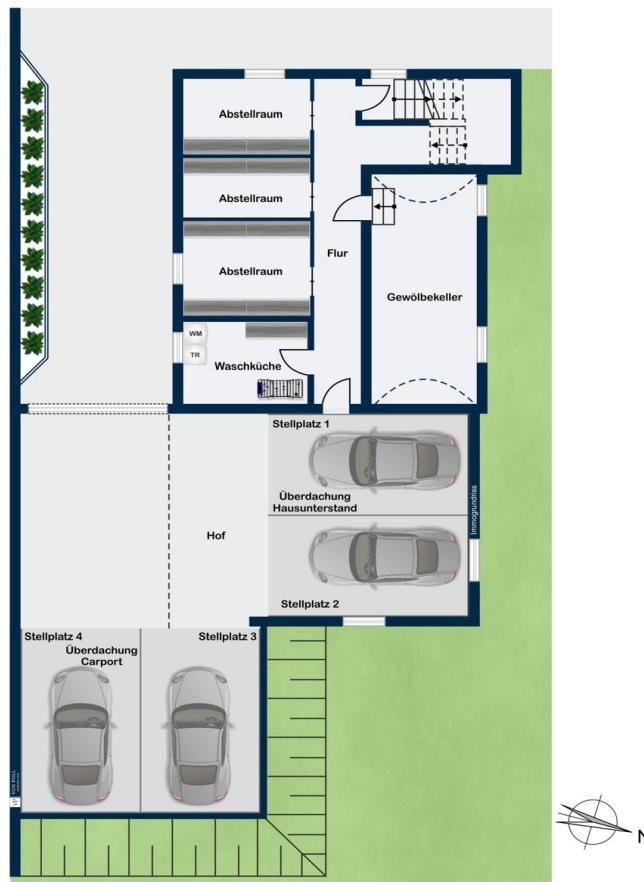
	FELLBACH 70734		1 STELLPLATZ
	BAUJAHR 1936		BALKON
	ca. 87 m <sup>2</sup>		BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC
	4 ZIMMER		F - GAS - 161 KWH (BEDARF)
	1. OBERGESCHOSS		335.000 € + 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

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

VP azonosító: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Alaprajzok





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

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

## Az elso 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 leendo bérlok könnyen megközelíthetik az üzleteket, a tömegközlekedést, az éttermeket és a szabadidős tevékenységeket – ami egyértelmű előnyt jelent a fiatal szakemberek és diákok számára. A lakás négy arányos szobával rendelkezik, amelyek ideálisak egy háromszemélyes közös lakás számára. A nappaliban boséges hely található egy közös étkezonek 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 fürdoszobát 2022-ben teljesen felújították. A külön WC további kényelmet biztosít több bérlo 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 meggyozzen 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 idopont 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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

**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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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