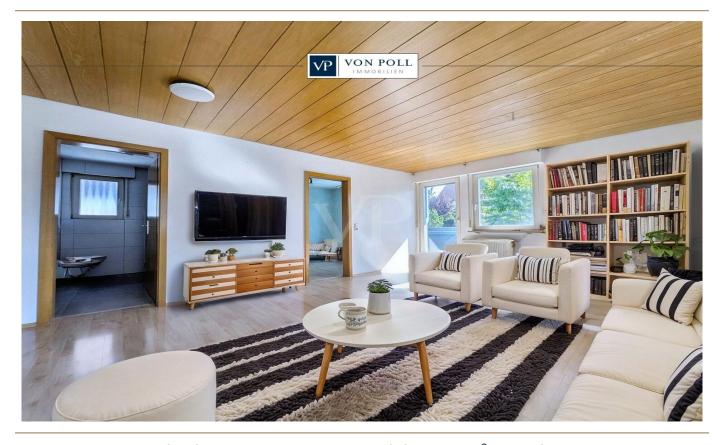


Fellbach

Vonzó befektetési lehetoség: Ideális megosztott lakások Fellbach szívében

VP azonosító: 25313006-1



VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,6 m² • SZOBÁK: 4



| 0 | Áttekintés |
|---|-----------------------------|
| 0 | Az ingatlan |
| 0 | Áttekintés: Energia adatok |
| 0 | Alaprajzok |
| 0 | Az elso benyomás |
| 0 | Részletes felszereltség |
| 0 | Minden a helyszínrol |
| 0 | További információ / adatok |
| 0 | Kapcsolattartó |



Áttekintés

| VP azonosító | 25313006-1 |
|--------------------------|-------------------------|
| Hasznos lakótér | ca. 86,6 m ² |
| Emelet | 1 |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 2 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1936 |
| Parkolási lehetoségek | 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 |



Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer | Központifutés |
|--|---------------|
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 07.12.2032 |
| Energiaforrás | Elektromosság |

| Energetikai tanúsítvány | |
|----------------------------|--|
| 161.00 kWh/m²a | |
| F | |
| 1936 | |
| | |









































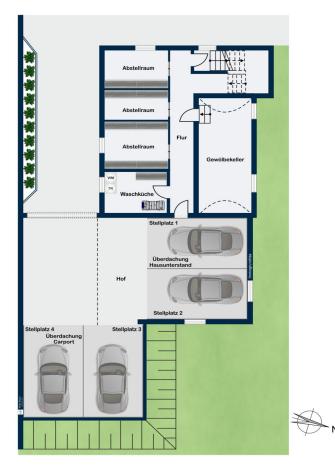


Alaprajzok













Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott lakás egy négylakásos épületben körülbelül 87 m² lakóteret kínál átgondolt elrendezéssel – tökéletes azoknak a befektetoknek, akik rugalmasan alakítható, magas bérbeadási potenciállal rendelkezo ingatlant keresnek. Fellbach központi elhelyezkedésének köszönhetoen a leendo bérlok könnyen megközelíthetik az üzleteket, a tömegközlekedést, az éttermeket és a szabadidos tevékenységeket – ami egyértelmu elonyt 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 megközelítheto közös erkély tökéletes a pihenésre. A különálló konyha praktikus kamrával rengeteg helyet biztosít a közös fozéshez. (A beépített konyhabútorok nem részei az árnak.) A modern, zuhanyzós fürdoszobát 2022ben 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 meggyozoen ötvözi a helyszínt, a kényelmet és a rugalmas felhasználási lehetoségeket. Akár hosszú távú befektetésrol, akár megosztott szállásról van szó – ez egy ritka lehetoség Fellbach kiváló részén. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy megtekintési idopont egyeztetése érdekében.



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



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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com