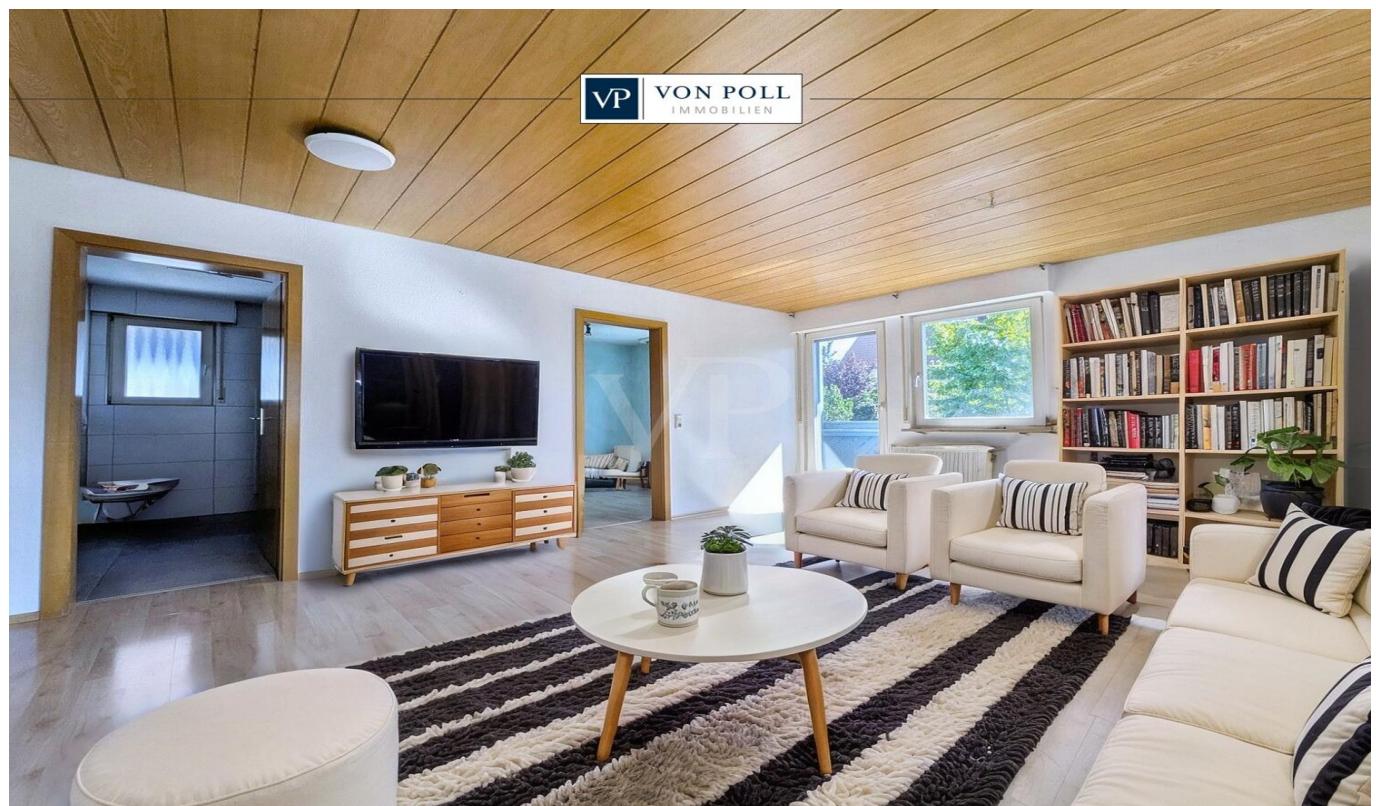


Fellbach

Interessante opportunità di investimento: ideale per appartamenti condivisi nel cuore di Fellbach

Codice oggetto: 25313006-1



PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,6 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25313006-1	Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Superficie netta	ca. 86,6 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1936	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	161.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La proprietà



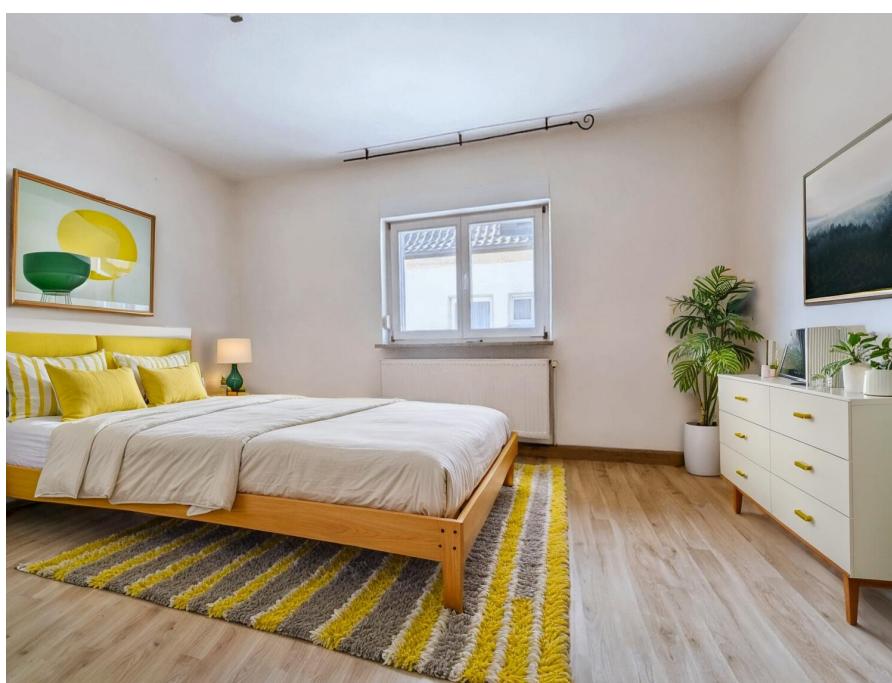
Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La proprietà



**VON POLL
IMMOBILIEN**
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

**TOP
DIENSTLEISTER
2025**
Mehr Infos 

**BELLEVUE
Best Property Agents
2025**

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

La proprietà

VP
VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS



Eckdaten OBJEKTNUMMER: 25313006-1

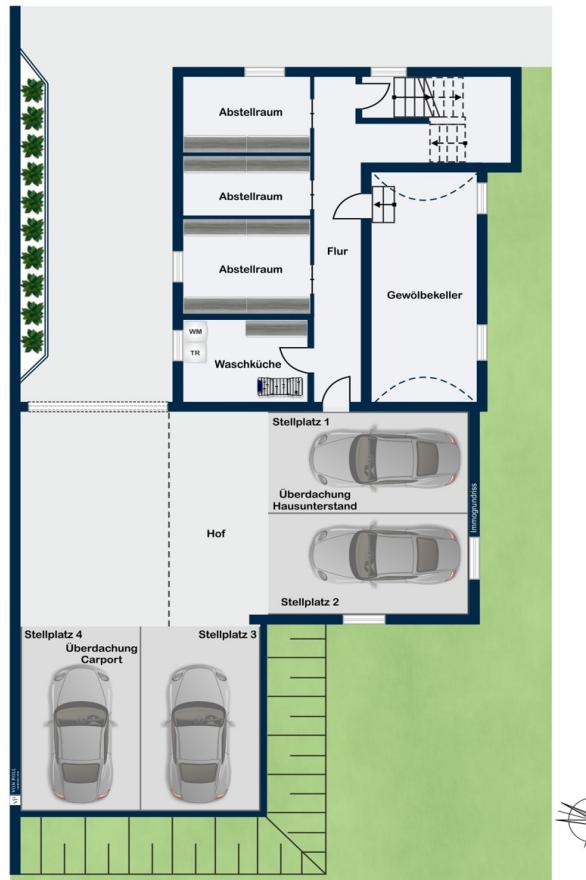
	FELLBACH 70734		1 STELLPLATZ
	BAUJAHR 1936		BALKON
	ca. 87 m ²		BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC
	4 ZIMMER		F - GAS - 161 KWH (BEDARF)
	1. OBERGESCHOSS		335.000 € + 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

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

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto, situato in un edificio di quattro unità, offre circa 87 m² di superficie abitabile con una disposizione studiata nei minimi dettagli, perfetto per gli investitori che cercano un immobile flessibile con un elevato potenziale di locazione. Grazie alla sua posizione centrale a Fellbach, i futuri inquilini beneficeranno di un facile accesso a negozi, trasporti pubblici, ristoranti e attività per il tempo libero, un chiaro vantaggio per giovani professionisti e studenti. L'appartamento dispone di quattro locali ben proporzionati, ideali per un appartamento condiviso da tre persone. Il soggiorno offre ampio spazio per una zona pranzo o un salotto comune, che può diventare il cuore della vita in comune. Il balcone in comune, accessibile dal soggiorno, è perfetto per rilassarsi. La cucina separata con una pratica dispensa offre ampio spazio per cucinare insieme. (I mobili da cucina componibili non sono inclusi.) Il moderno bagno con cabina doccia è stato completamente ristrutturato nel 2022. Un WC separato offre ulteriore comfort per più inquilini. Un posto auto coperto nel centro di Fellbach e una cantina privata completano l'offerta. È inoltre disponibile una lavanderia in comune. L'appartamento è attualmente libero e offre quindi le condizioni ideali per un affitto a breve termine. Questa proprietà combina in modo convincente posizione, comfort e flessibilità d'uso. Che si tratti di un investimento a lungo termine o di un alloggio condiviso, questa è una rara opportunità in una posizione privilegiata a Fellbach. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita.

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

Codice oggetto: 25313006-1 - 70734 Fellbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com