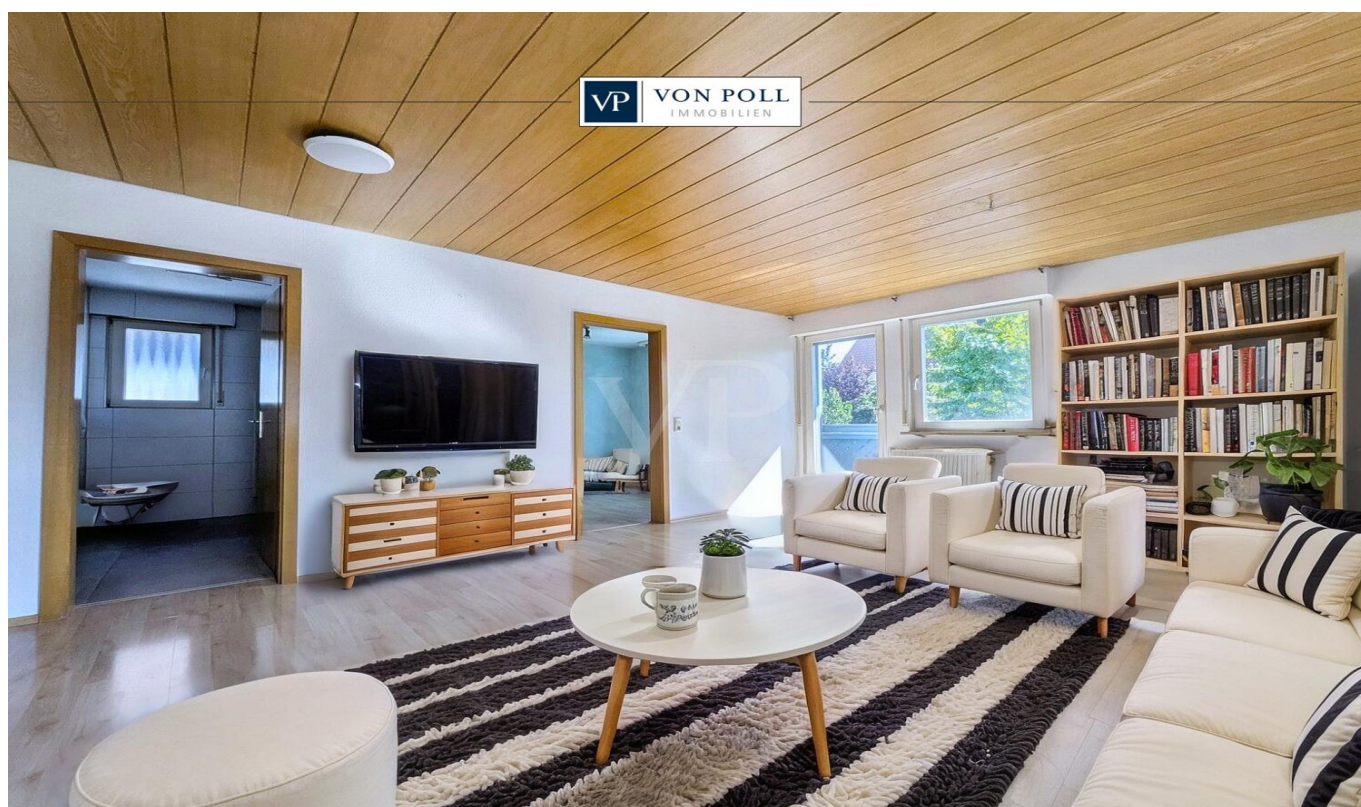


Fellbach

# Attraktive Kapitalanlage: Ideal für WG's im Herzen von Fellbach

Número da propriedade: 25313006-1



PREÇO DE COMPRA: 335.000 EUR • ÁREA: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Numa vista geral

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Número da propriedade  | 25313006-1              |
| Área                   | ca. 86,6 m <sup>2</sup> |
| Piso                   | 1                       |
| Quartos                | 4                       |
| Quartos                | 2                       |
| Casas de banho         | 1                       |
| Ano de construção      | 1936                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 335.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                          |

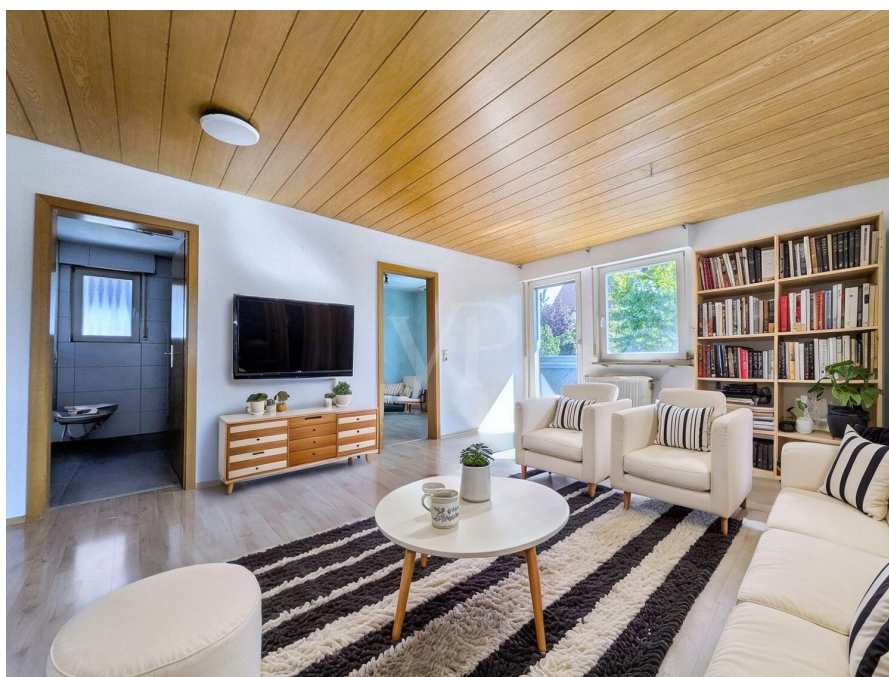
Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 161.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 07.12.2032          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Elétrico            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1936                     |

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## O imóvel



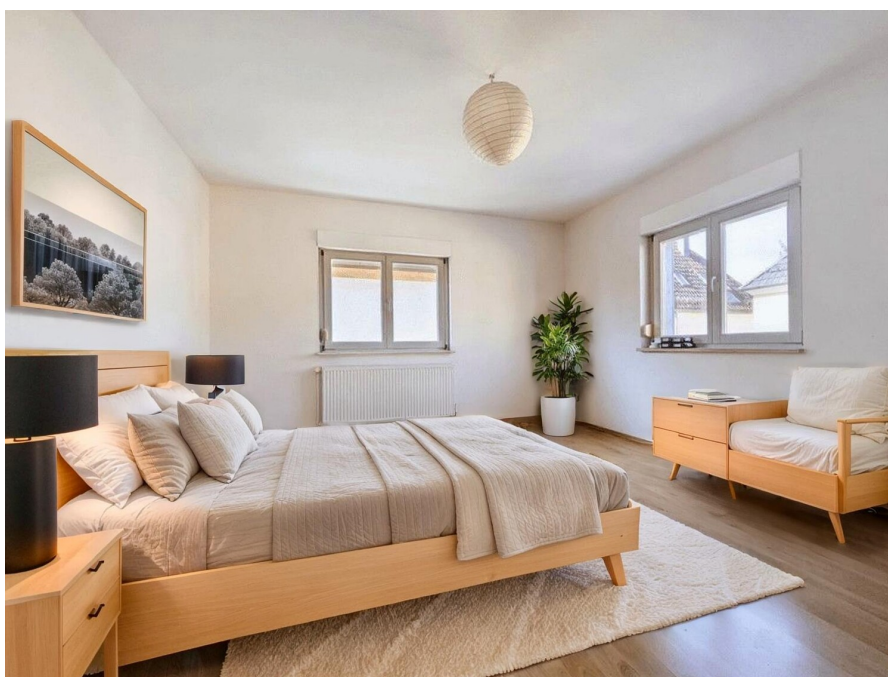
Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## O imóvel



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)



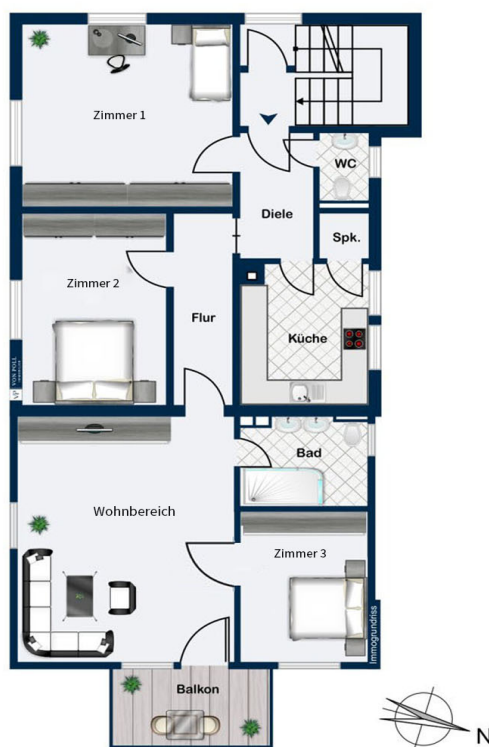
335.000 €  
+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

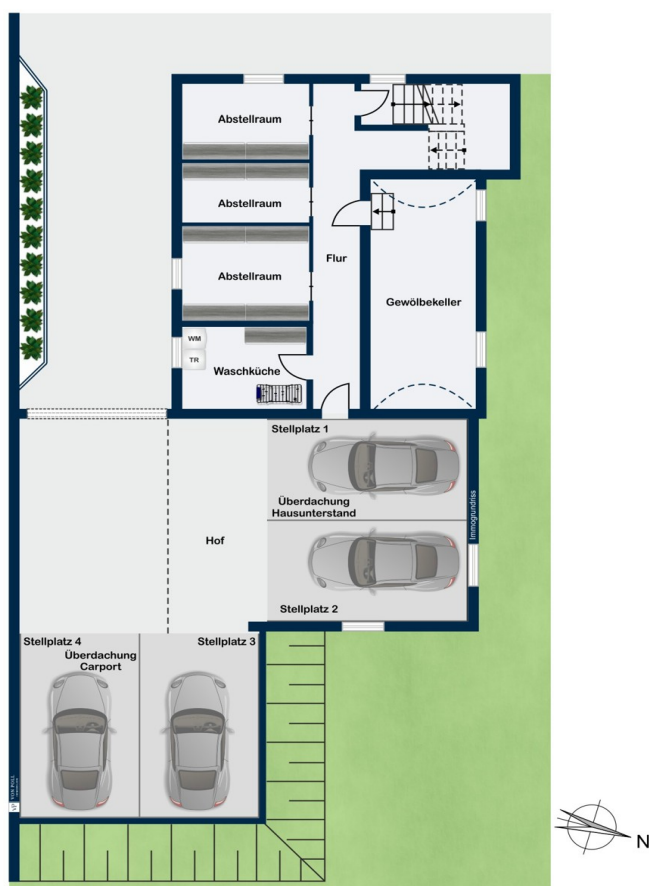


0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit nur vier Einheiten bietet auf ca. 87 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept – perfekt geeignet für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer flexibel nutzbaren Immobilie mit hohem Vermietungspotenzial sind.

Dank der zentralen Lage in Fellbach profitieren zukünftige Mieter von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Gastronomie und Freizeitangeboten – ein klarer Pluspunkt für junge Berufstätige und Studierende.

Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für eine 3er-WG eignen. Das Wohnzimmer bietet zudem ausreichend Platz für einen gemeinsamen Ess- oder Aufenthaltsbereich, der zum Mittelpunkt des WG-Lebens werden kann. Der gemeinsam nutzbare Balkon, welcher vom Wohnzimmer aus begehbar ist, lädt zum Verweilen ein.

Die separate Küche mit praktischer Speisekammer bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche wurde 2022 vollständig erneuert. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort bei mehreren Mietern.

Ein überdachter Stellplatz im Zentrum von Fellbach sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Zudem steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Die Wohnung ist bereits frei und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine kurzfristige Vermietung.

Diese Immobilie vereint Lage, Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf überzeugende Weise. Ob als langfristige Kapitalanlage oder zur WG-Vermietung – hier bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit in bester Fellbacher Lage.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25313006-1 - 70734 Fellbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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