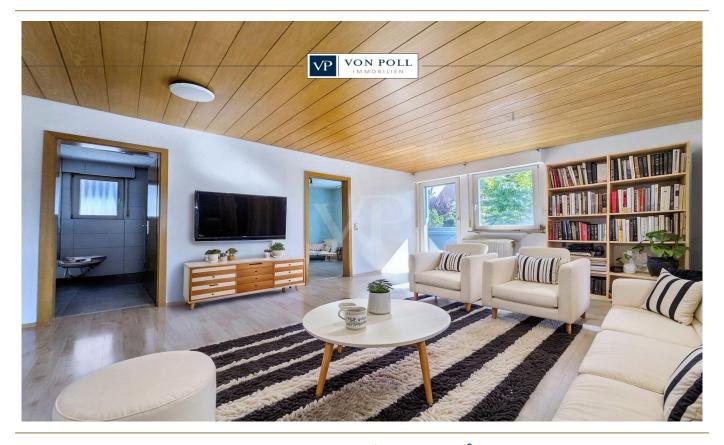


#### **Fellbach**

# 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



- 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



# 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



# Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.12.2032
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	161.00 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936









































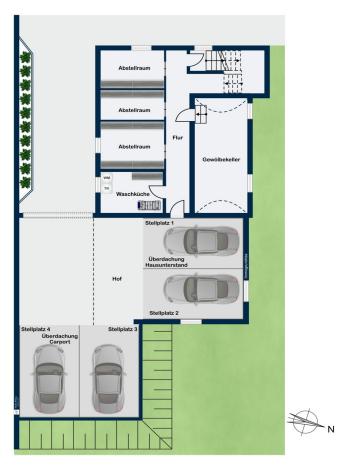


## Plantas dos pisos









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



### 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 Essoder 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.



## 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



### 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.



### Outras informações

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.



#### 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

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

www.von-poll.com