

Fellbach

Kapitalanlage mit Perspektive: Gepflegte Wohnung in Top-Lage

Número da propriedade: 26313012



PREÇO DE COMPRA: 255.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26313012 - 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: 26313012 - 70734 Fellbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26313012	Preço de compra	255.000 EUR
Área	ca. 78 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 40 m ²
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1936		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26313012 - 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/m ² a
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: 26313012 - 70734 Fellbach

O imóvel



Número da propriedade: 26313012 - 70734 Fellbach

O imóvel



Número da propriedade: 26313012 - 70734 Fellbach

O imóvel



Número da propriedade: 26313012 - 70734 Fellbach

O imóvel



Número da propriedade: 26313012 - 70734 Fellbach

O imóvel

VP
VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH VERTRAUENSVOLL 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

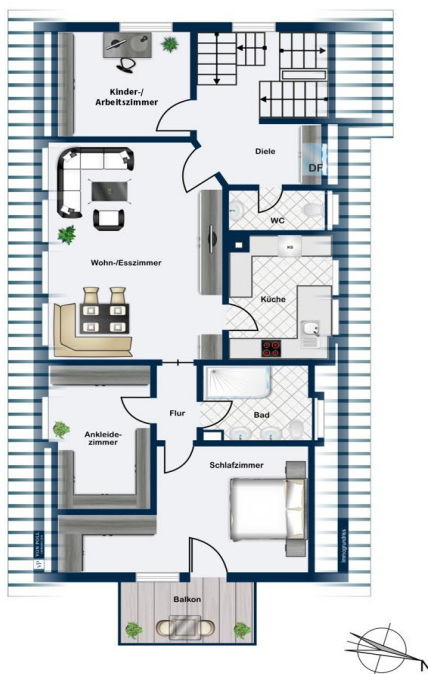
Kundenmeinungen der letzten 12 Monate
TOP DIENSTLEISTER 2025
Mehr Infos

BELLEVUE
Best Estate Agents 2025

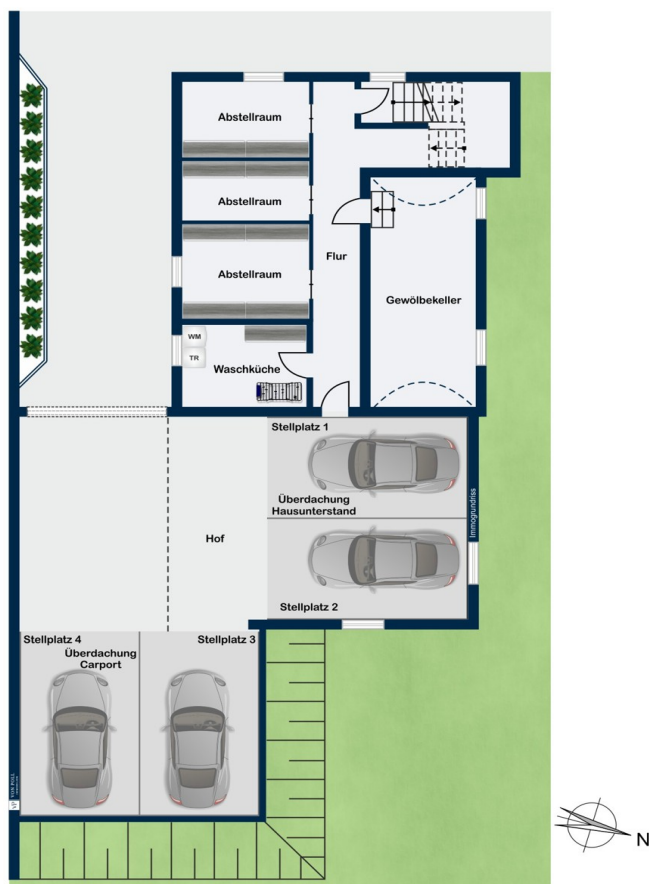
DEKRA Umwelt
Zertifizierung für
Immobilienmakler
DEKRA
Zertifiziert

Número da propriedade: 26313012 - 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: 26313012 - 70734 Fellbach

Uma primeira impressão

In attraktiver Wohnlage von Fellbach befindet sich diese gepflegte Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1995 ausgebaut und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 78 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und wird durch ein angrenzendes Ankleidezimmer ergänzt. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Herzstück der Wohnung ist das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 modernisiert und mit einer zeitgemäßen Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Über eine wohnungsinterne Treppe gelangt man in den Spitzboden, der zwei zusätzliche Räume umfasst und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zur Wohnung gehören zudem ein separater Kellerraum im Untergeschoss sowie die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche. Ein überdachter Carport-Stellplatz ist ebenfalls Bestandteil des Angebots und sorgt für einen geschützten Stellplatz direkt am Haus.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage in gefragter Wohnlage dar.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 26313012 - 70734 Fellbach

Detalhes do equipamento

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Dachgeschoss 1995 aufgesetzt
- Dachsanierung und Außendämmung (2006)
- Gas-Zentralheizung (2006)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Bad mit Doppelwaschbecken, WC und neuer Dusche
- separates WC
- 1 Carport-Stellplatz
- Balkon (N/O-Ausrichtung)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- sep. Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- zentrale Lage 70734 Fellbach
- gepflegter Zustand
- vermietet

Número da propriedade: 26313012 - 70734 Fellbach

Tudo sobre a localização

Die Stadt Fellbach, direkt vor den Toren Stuttgarts gelegen, punktet mit einer idealen Infrastruktur und bester Anbindung. Die Stadt verfügt über ein umfassendes Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das schnelle Verbindungen in die Region und in die Stuttgarter Innenstadt und in den Rems-Murr-Kreis bietet. Auch die nahe gelegenen Bundesstraßen B14 und B29 sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit.

Familien finden in Fellbach ein vielfältiges Bildungsangebot – von Kindertagesstätten über Grund- und weiterführende Schulen. Darüber hinaus bietet die Stadt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Freizeit- und Sportangebote, die den hohen Wohn- und Lebenswert der Stadt unterstreichen.

Número da propriedade: 26313012 - 70734 Fellbach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26313012 - 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

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

www.von-poll.com