

Fellbach

Kapitalanlage mit Perspektive: Gepflegte Wohnung in Top-Lage

Objektnummer: 26313012



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26313012
Wohnfläche	ca. 78 m ²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	161.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.12.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1936

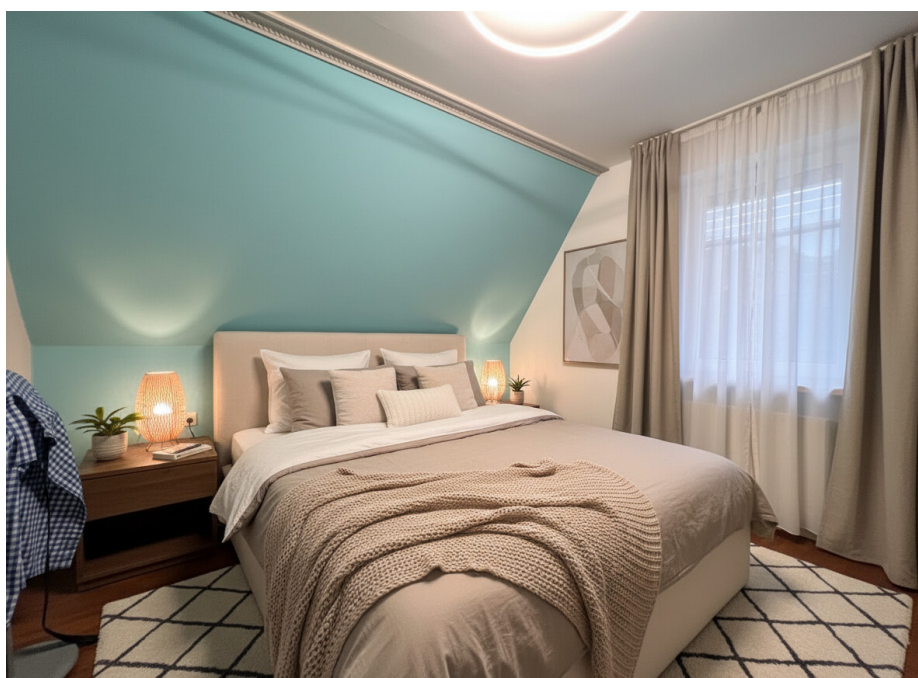
Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Die Immobilie



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.



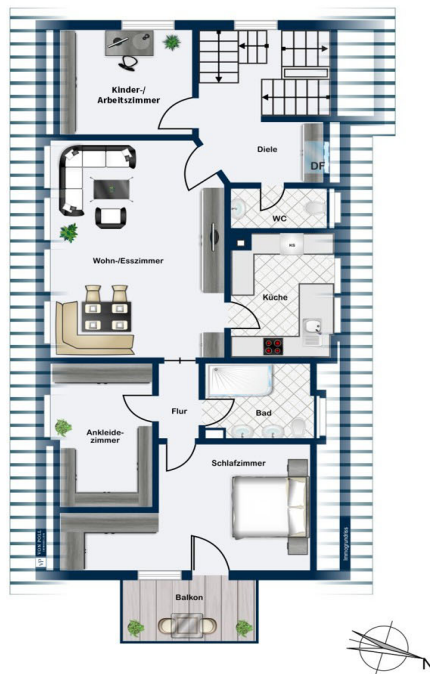
Kontakt

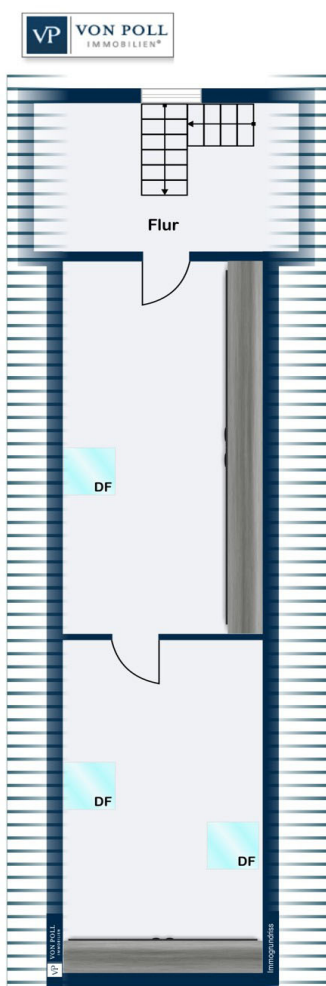
☎ 0711 / 57 70 134 0
📍 Hirschstr. 10
70734 Fellbach
✉ fellbach@von-poll.com
🌐 www.von-poll.com



Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26313012 - 70734 Fellbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com