Fellbach

Exklusives 4-Parteien-Haus mit kurzfristig freiwerdenden Wohnungen

Objektnummer: 24313018

KAUFPREIS: 1.030.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248,29 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 299 m^2

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24313018
Wohnfläche	ca. 248,29 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.030.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.12.2032
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	161.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

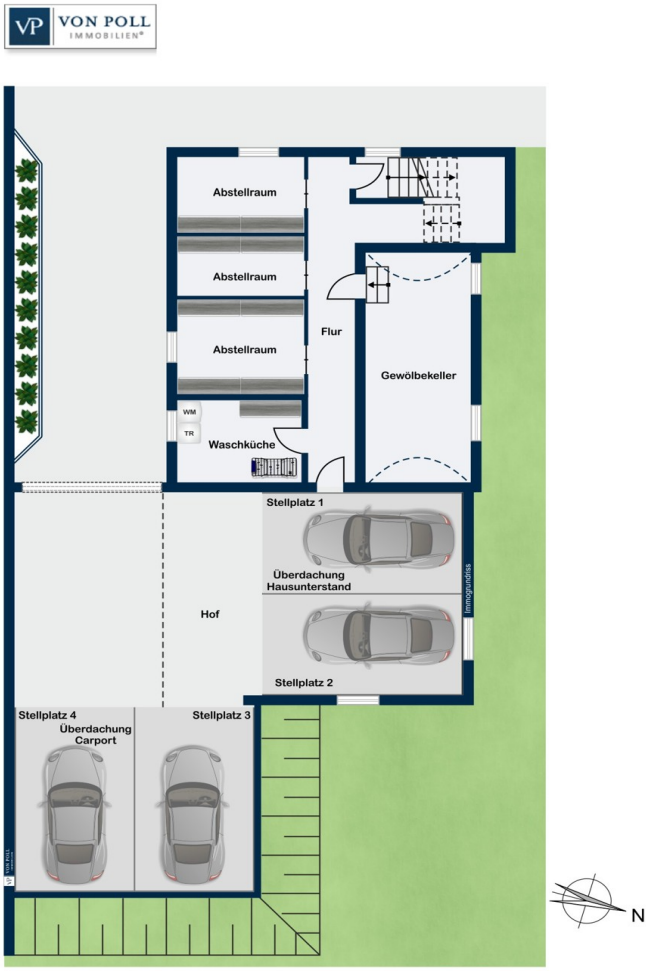
Die Immobilie

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

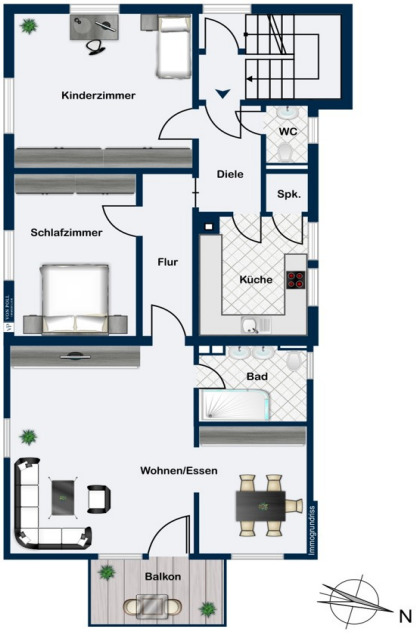
Die Immobilie

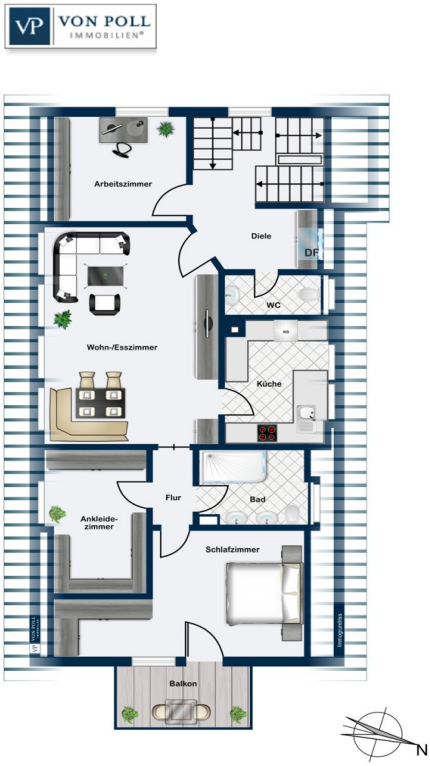
Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

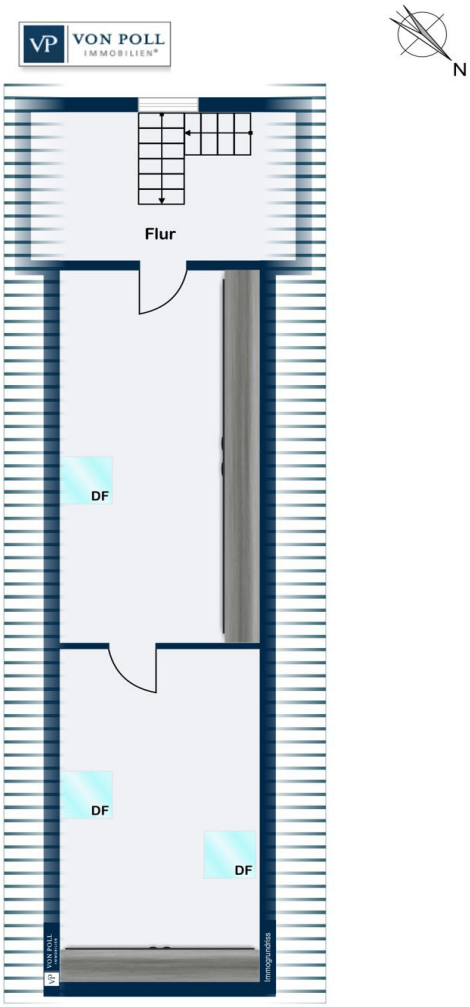
Grundrisse



Wohnzimmer
Diele
Bad
Schlafzimmer
Küche
Immogrundriss
Dusche
WC
Kochen
KS
Flur
Wohnzimmer
Schlaf-
zimmer
Balkon
N


Kinderzimmer
WC
Diele
Spk.
Schlafzimmer
Flur
Küche
Bad
Wohnen/Essen
Balkon
N


VON POLL IMMOBILIEN®
Arbeitszimmer
Diele
DF
WC
Wohn-/Esszimmer
Küche
Flur
Bad
Ankleide-
zimmer
Schlafzimmer
Balkon
N



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: 24313018 - 70734 Fellbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in eine ruhigen Anliegerstraße im Zentralort 70734 Fellbach. Diese Immobilie wurde ursprünglich 1936 erbaut und zeichnet sich durch ihre solide Bausubstanz und eine umfassende Modernisierung in den Jahren 2006 und 2022 aus. Auf einer Wohnfläche von etwa 248 m², verteilt auf vier Wohneinheiten, bietet das Haus vielfältige Wohnmöglichkeiten.

Die ca. 75 m² große Dachgeschosswohnung ist langfristig vermietet. Die 4-Zimmer Wohnung im 1. OG mit ca. 86 m² und die beiden 2-Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 37 m² + ca. 50 m²) sind kurzfristig verfügbar.

Die Erdgeschosswohnungen werden derzeit möbliert, mit sehr kurzen Mietverhältnissen als Ferienwohnungen angeboten. Sie sind ideal auch für Einzelpersonen geeignet.

Im Jahr 2006 wurde eine umfassende Dachsanierung und Außendämmung des Gebäudes durchgeführt.

Jede der vier Wohneinheiten ist mit einem separaten Kellerraum ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus gibt es eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

Die Immobilie ist über zwei Hauseingänge zugänglich, was eine flexible Nutzung der Raumkapazitäten ermöglicht. Der Anbau des Gebäudes wurde 1995 realisiert und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Eine zentrale Gasheizung, die im Jahr 2006 erneuert wurde, sorgt für wohlige Wärme während der kalten Jahreszeit.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem gepflegten Standard. Die Bäder wurden im Jahr 2022 größtenteils renoviert. Drei Wohnungen verfügen über Balkone.

Zwei großzügige Carports bieten Parkmöglichkeiten für bis zu vier Fahrzeuge. Eine attraktive Grünfläche lädt zum Verweilen ein.

Dieses Angebot bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer beliebten Lage von Fellbach eine vielseitig nutzbare und stets gepflegte Immobilie zu erwerben, um selbst einzuziehen oder sie als Kapitalanlage gewinnbringend zu nutzen. Eine Teilungserklärung wird derzeit erstellt, so dass im Nachgang auch ein Einzelverkauf möglich wird.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Objektnummer: 24313018 - 70734 Fellbach

Ausstattung und Details

- 4 Wohneinheiten, davon 3 kurzfristig verfügbar
- 3 Balkone
- Gartenfläche
- zwei Carports für 4 PKW's
- die Einbauküchen im 1. OG + DG gehören den Mietern
- die Einbauküchen in den zwei EG-Wohnungen sind im Preis enthalten
- zwei Hauseingänge
- Hausanbau 1995
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- 2 Badezimmer in 2022 neu, 2 Badezimmer teilrenoviert
- Gas-Zentralheizung
- sep. Kellerräume
- gemeinschaftliche Waschküche
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- Teilungserklärung der 4 Wohneinheiten ist in der Genehmigung

Objektnummer: 24313018 - 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: 24313018 - 70734 Fellbach

Weitere Informationen

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 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 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: 24313018 - 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