Fellbach

# Zum Soforteinzug – 2-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz in zentraler Lage

***VP azonosító: 25313007***

**VÉTELÁR:** 230.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 49,69 $m^2$ • **SZOBÁK:** 2

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25313007 |
| Hasznos lakótér | ca. 49,69 m² |
| Szobák | 2 |
| Hálószobák | 1 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1936 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló |

| | |
|---|---|
| Vételár | 230.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2022 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 07.12.2032 |
| Energiaforrás | Elektromosság |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 161.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1936 |

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

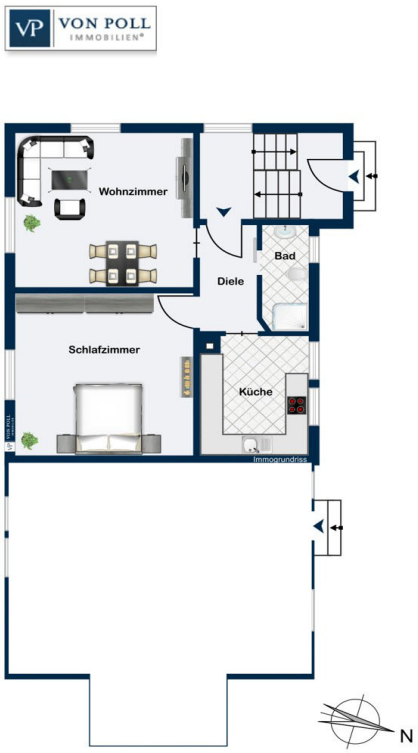
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

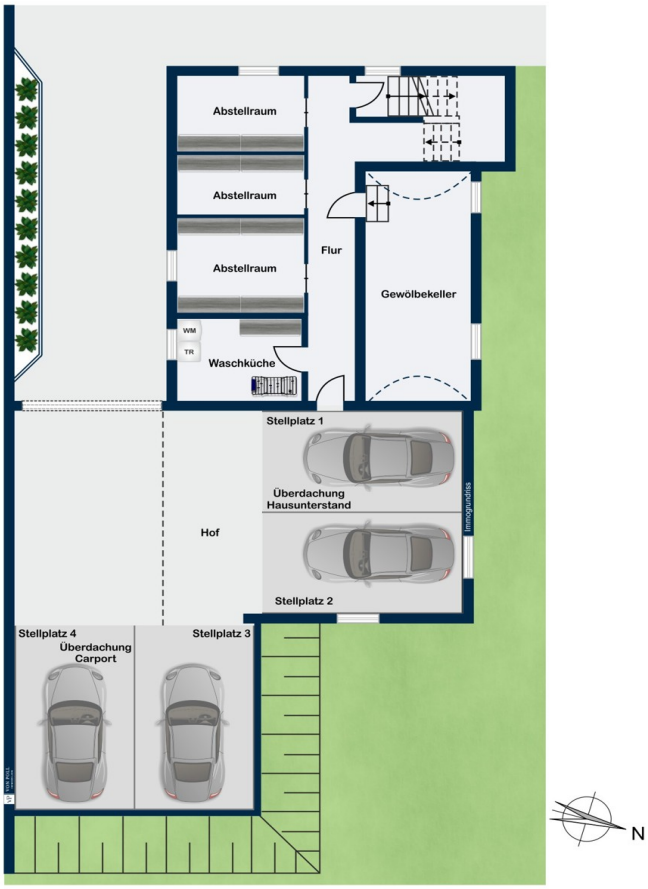
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Alaprajzok



VON POLL IMMOBILIEN®




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Az elso benyomás

Diese gepflegte Hochparterre-Wohnung bietet auf circa 50 m² Wohnfläche eine praktische Raumaufteilung auf zwei Zimmer. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in zentraler Lage in Fellbach mit kurzen Wegen zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Besonders hervorzuheben sind die regelmäßigen Modernisierungen, die dem Gebäude ein zeitgemäßes Wohnambiente verleihen. Die Wohnung kann optional voll möbliert erworben werden und eignet sich ideal für Eigennutzer und auch Kapitalanleger, die eine bezugsfertige Immobilie suchen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein separates Schlafzimmer. Die Einbauküche, welche ebenfalls Teil der Ausstattung ist, ermöglicht Ihnen ein angenehmes Kocherlebnis.

Das im Jahr 2022 modernisierte Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Ein sep. Kellerraum bietet nützliche Staufläche. Ebenfalls steht im Keller eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der überdachte Stellplatz, der Ihnen eine sichere und wettergeschützte Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug bietet.

Der gepflegte Zustand der Immobilie ermöglicht Ihnen zeitnah einzuziehen und sich heimisch zu fühlen oder direkt zu vermieten.

Zusammenfassend bietet diese attraktive Erdgeschosswohnung eine gelungene Mischung aus Funktionalität und zentraler Lage in Fellbach. Die moderne Ausstattung und der gepflegte Zustand machen sie zu einer lohnenswerten Option für Einzelpersonen oder Paare, die eine kompakte und zentral gelegene Immobilie suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
- Dachsanierung und Außendämmung (2006)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung (2006)
- Bad mit ebenerdiger Dusche (2022)
- Einbauküche
- 1 x Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- 1x überdachter Stellplatz/Carport
- gemeinschaftlicher Garten
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25313007 - 70734 Fellbach**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com