

Fellbach

# Charmant & gepflegt: Hochparterre-Wohnung in Fellbach

**Objektnummer: 26313001**



**MIETPREIS: 675 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26313001 - 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: 26313001 - 70734 Fellbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26313001	Mietpreis	675 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	150 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1		
Baujahr	1936		

**Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	294.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2035	Energie- Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



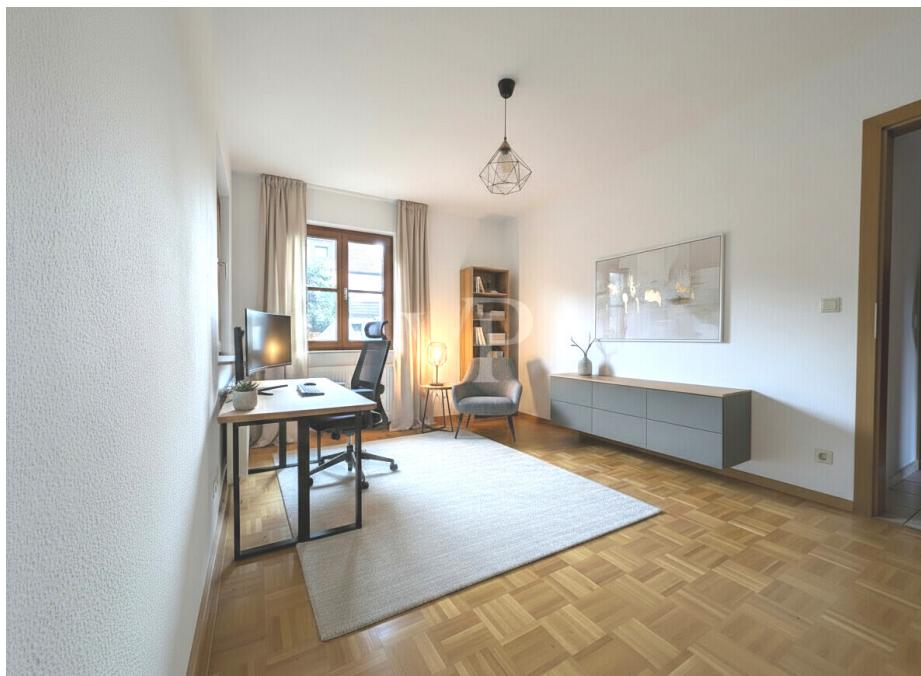
Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 26313001

	70734 FELLBACH
	BAUJAHR 1936
	ca. 71 m <sup>2</sup>
	3 ZIMMER
	HOCHPARTERRE
	H - GAS - 294 KWH (BEDARF)
	675 € KALTMIEDE + 150 € NEBENKOSTEN

0711 57 70 134 0 / [FELLBACH@VON-POLL.COM](mailto:FELLBACH@VON-POLL.COM)

Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie

**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

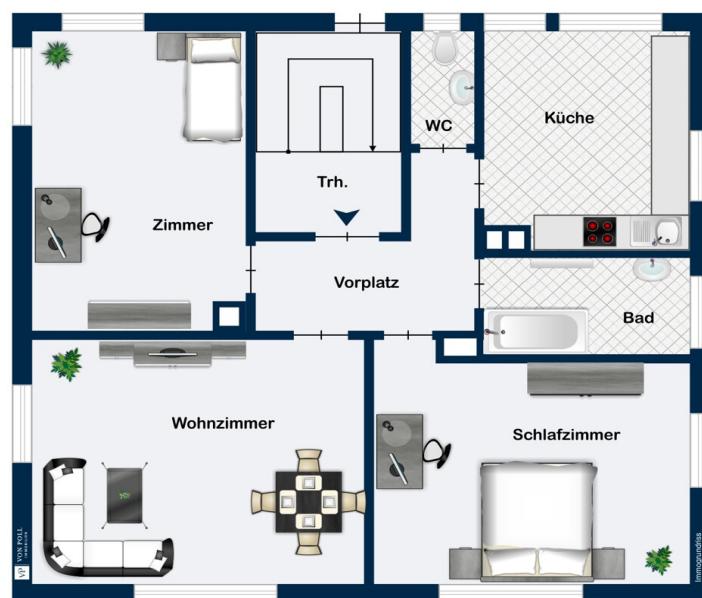
**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos 

**BELLEVUE  
Best Property  
Agency  
2025**

**DEKRA  
Zertifiziert**

Objektnummer: 26313001 - 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: 26313001 - 70734 Fellbach**

## Ein erster Eindruck

Die helle und freundliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Zweifamilienhauses. Dieses wird umrahmt von einem schönen Garten. Das äußere und innere Erscheinungsbild des Hauses ist sehr gepflegt. Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Es gibt einen gemeinsamen Haupteingang, mit Zugang zu den beiden Wohnungen.

Nach nur wenigen Stufen können Sie die Wohnung betreten. Vom zentralen Flur gehen alle Zimmer aus.

Die Küche ist recht groß. Der Mieter hat hier die Möglichkeit, eigene Küchenkonzepte zu entwickeln und auch die Kombination mit einem Essbereich zu realisieren.

Bad und WC sind getrennt.

Drei fast gleich große Räume bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Wer ein gepflegtes Zuhause in einem ruhigen Umfeld mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung sucht, der wird sich hier sehr wohlfühlen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach**

## Ausstattung und Details

- 2 Familienhaus
- 3 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Gasheizung
- Parkettböden
- keine Einbauküche
- Waschküche gemeinschaftlich
- Kellerraum gemeinschaftlich
- Sitzmöglichkeit im Garten

**Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach**

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich "im Lindle", perfekt gelegen zwischen der fellbacher Kernstadt und Stuttgart Bad Cannstatt in einer ruhigen Anliegerstraße. Die U-Bahn ist fußläufig optimal zu erreichen.

**Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 294.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26313001 - 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](mailto:fellbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)