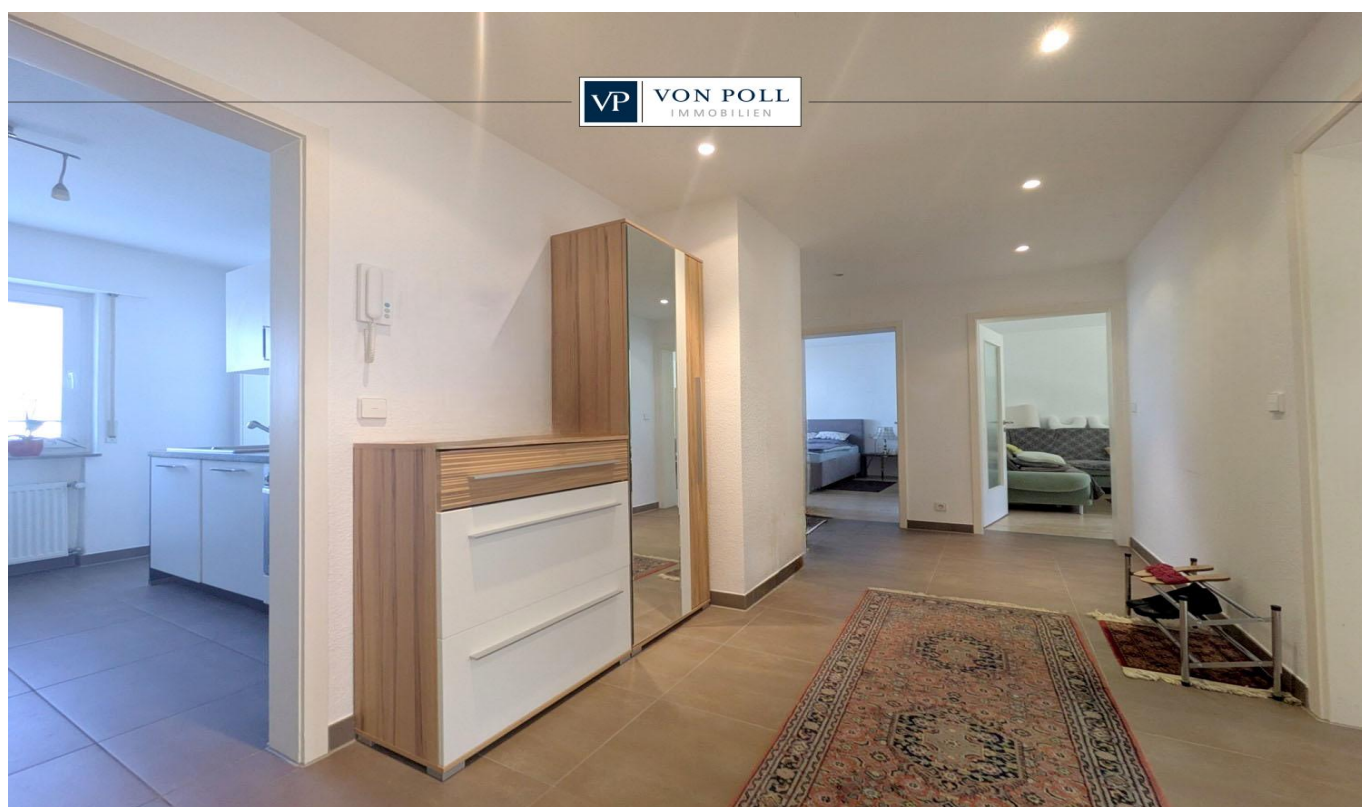


Fellbach

## Bright raised ground floor apartment with south-facing balcony and garage

Property ID: 25313004



PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## At a glance

Property ID	25313004
Living Space	ca. 102,78 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	232.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.12.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property





Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property





Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property





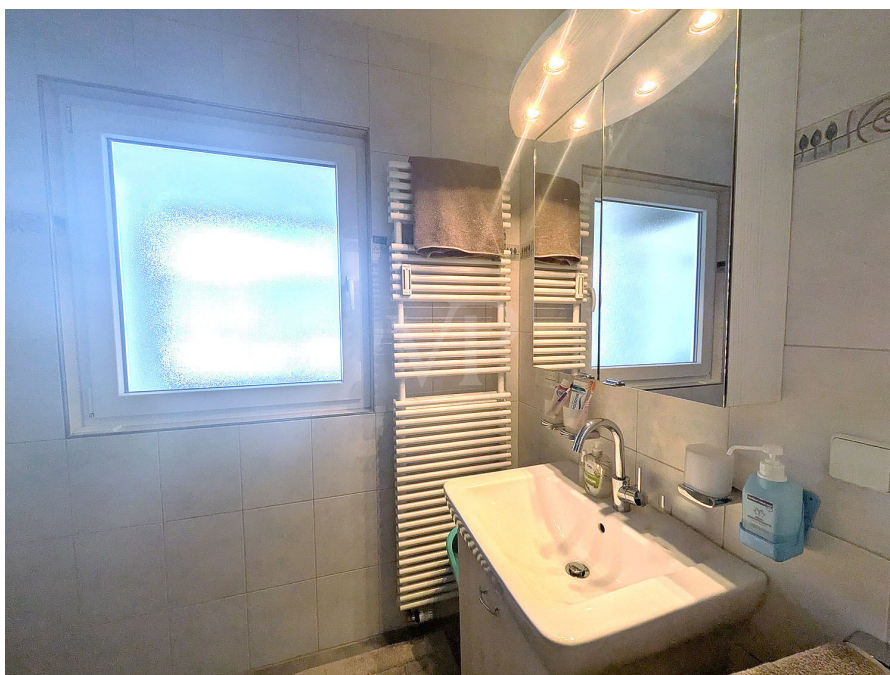
Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property





Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## The property



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH 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](http://www.von-poll.com)

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos ➔

Proven Expert





Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach**

## A first impression

This well-maintained raised ground-floor apartment is located in a three-unit building constructed in 1968. It offers approximately 103 square meters of living space, boasting an optimal and spacious layout. The apartment features four well-proportioned rooms and is ideal for couples, small families, or individuals who appreciate a central yet quiet location. A generous hallway harmoniously connects all the rooms. The heart of the apartment is the spacious living room with an open-plan design leading to the adjoining dining room. From there, you have direct access to the covered south-facing balcony overlooking the communal garden. Two spacious bedrooms are also available. The generously sized fitted kitchen is equipped with modern appliances. Adjoining the kitchen is a loggia, providing practical storage space and connections for a washing machine and dryer. The bathroom features a walk-in shower and a separate toilet. For added convenience, there is also a separate guest toilet. The apartment underwent extensive renovations in 2011 and boasts contemporary amenities. It features, among other things, double-glazed PVC windows that provide excellent thermal and acoustic insulation. The floors are laid with high-quality tiles and easy-care laminate. Practical ceiling spotlights in the hallway provide pleasant and even lighting. The apartment includes a garage. Two basement storage rooms also belong to the apartment, offering additional storage space. Thanks to its well-maintained features, the apartment offers ideal conditions for comfortable living. This property offers prospective buyers the opportunity to acquire an attractive and well-appointed apartment in the heart of Fellbach. According to the 2025/26 budget, the monthly service charge includes €132 for reserves and the current monthly heating costs of €392. Please contact us to arrange a viewing.

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## Details of amenities

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 3-adrige Elektrik
- Fliesen und Laminat
- Deckenspots im Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- großer, überdachter Süd-Balkon
- Öl-Zentralheizung, Bj. 1999
- 3 Parteien im Haus (2 Eigentümer, 1 Vermietung)
- 2 Kellerräume
- Garage

**Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach**

## All about the location

Fellbach überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an Stuttgart sowie den gesamten Rems-Murr-Kreis und bietet gleichzeitig eine vielseitige, gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag besonders angenehm und abwechslungsreich gestaltet.

Dank der Nähe zu den Bundesstraßen B14 und B29 sind umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal erschlossen: U- und S-Bahn-Stationen sowie Buslinien sind bequem erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen.

Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot mit zahlreichen Kindergärten und Grundschulen. Ergänzt wird dieses durch zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum – ideal für Familien mit Kindern jeder Altersstufe.

Für die Freizeitgestaltung bietet Fellbach vielfältige Möglichkeiten: Der nahegelegene Kappelberg lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Naturerlebnissen ein. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Spielplätze, ein modernes Schwimmbad und familienfreundliche Freizeitanlagen.

Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Supermärkte, Fachgeschäfte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe auf kurzem Wege.

Insgesamt bietet Fellbach eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe, grüner Umgebung und familienfreundlicher Infrastruktur – ein Standort, der hohe Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit verbindet.



Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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