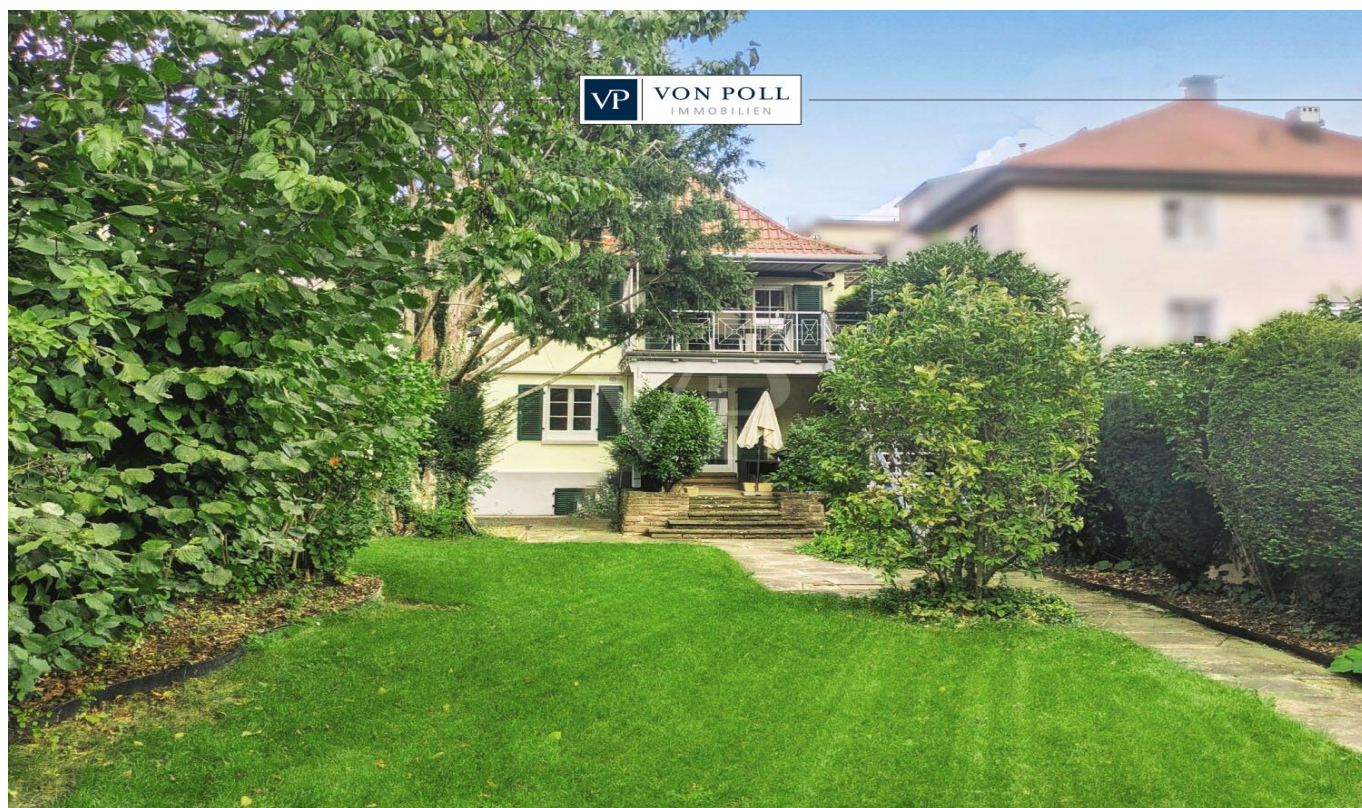


Fellbach

## Joya arquitectónica: casa adosada céntrica con un jardín de ensueño

Número de propiedad: 25313013



PRECIO DE COMPRA: 1.245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 259,56 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 526 m<sup>2</sup>



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25313013
Superficie habitable	ca. 259,56 m <sup>2</sup>
Habitaciones	9.5
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1920
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.245.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	242.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.09.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1923



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

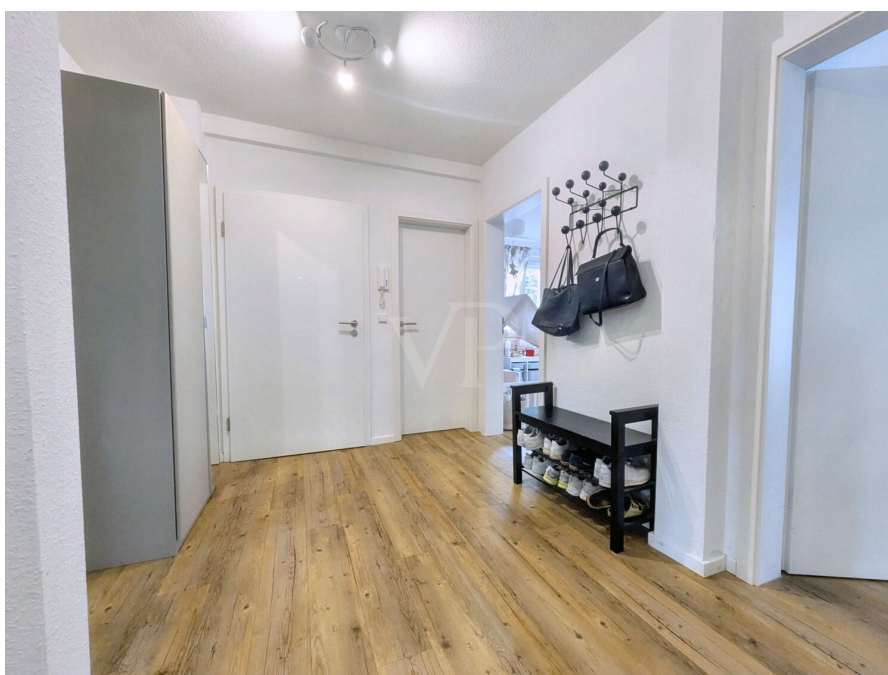
## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

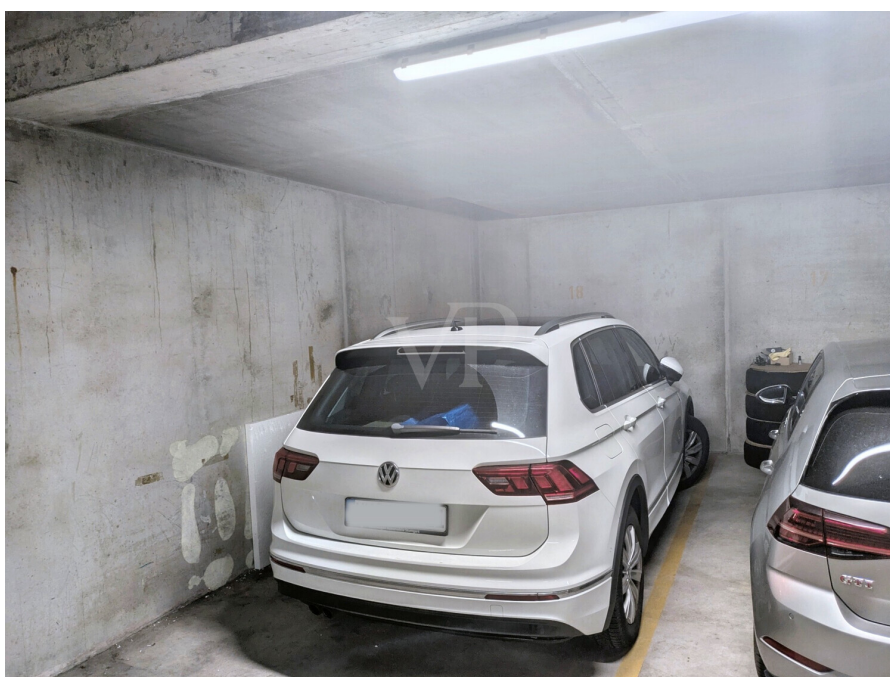
## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propiedad



### 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



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313013



70734 FELLBACH



ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche



Baujahr 1920



526 m<sup>2</sup>



ca. 260 m<sup>2</sup>



TG-Stellplatz + Garage



3 Einheiten, 10 Zimmer



G - Erdgas - 242,3 kWh (Bedarf)



3 Etagen



1.245.000 €  
+ 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)

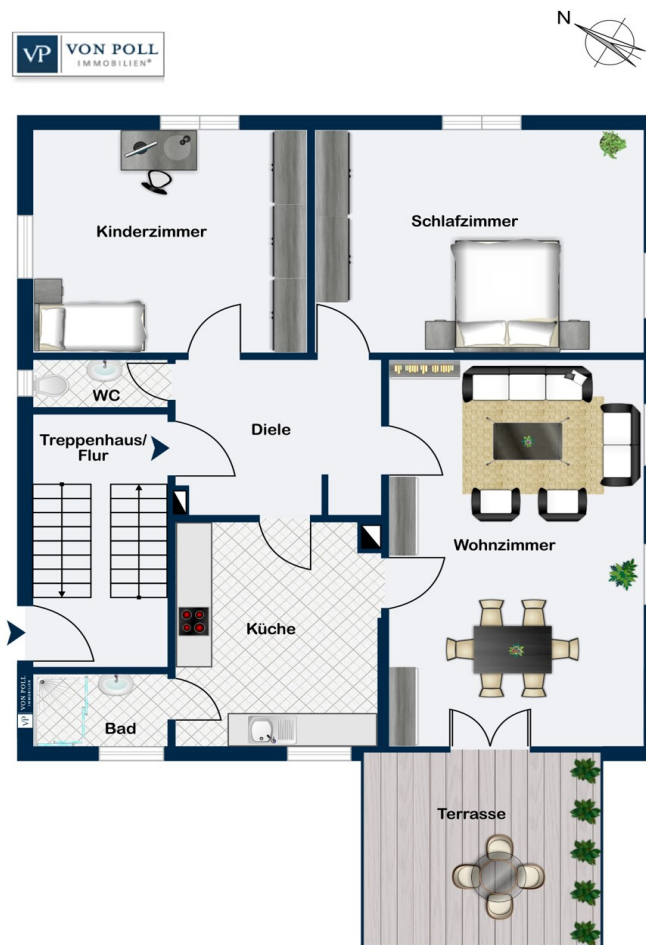


0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

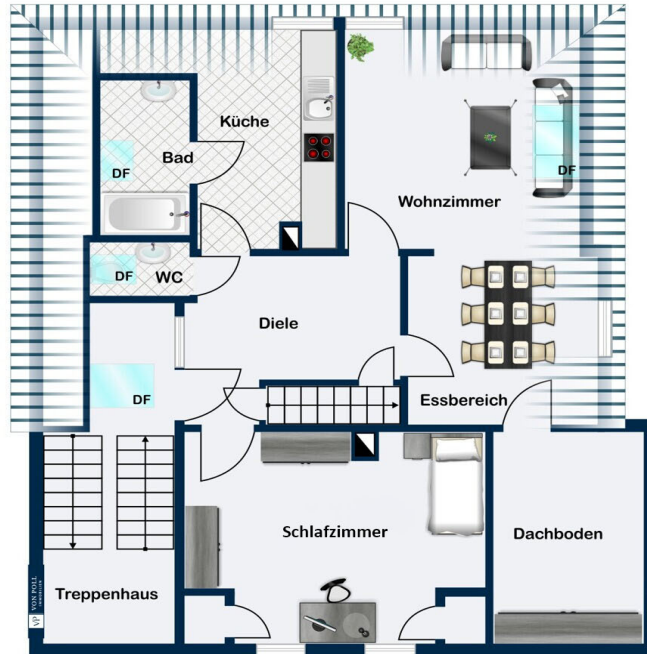
## Planos de planta



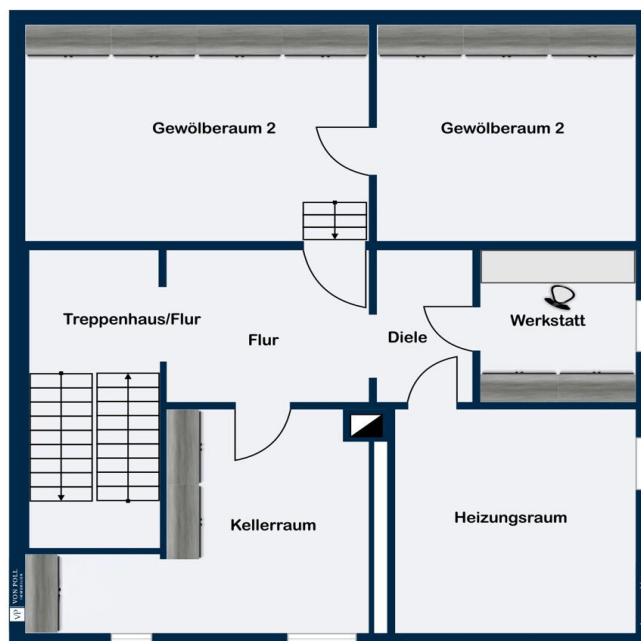












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada y ubicada en el corazón de Fellbach, goza de una ubicación céntrica en una hermosa y apartada parcela ajardinada. Esta combinación de fácil acceso y un tranquilo refugio en un jardín bien cuidado que ofrece amplia privacidad es una experiencia única. La casa consta de tres apartamentos: - Planta baja: 3,5 habitaciones, 97,59 m<sup>2</sup> de superficie habitable con terraza (actualmente alquilada). - Primera planta: 4,5 habitaciones, 109,45 m<sup>2</sup> de superficie habitable con un amplio balcón y acceso al jardín. - Ático: 2,5 habitaciones, 52,52 m<sup>2</sup> de superficie habitable. El sótano ofrece 88,34 m<sup>2</sup> de superficie útil. El ático dispone de 9,66 m<sup>2</sup> adicionales de superficie útil. Los apartamentos de la primera planta y del ático están actualmente ocupados por los propietarios. El ático sirve como suite independiente para invitados. La distribución de los apartamentos refleja los planos típicos de principios de siglo, con amplios dormitorios, un aseo independiente y una espaciosa cocina con despensa contigua, que posteriormente se convirtió en baño. El precio de compra incluye una plaza de aparcamiento subterráneo en el edificio vecino. Esta propiedad es ideal para inversores o propietarios que buscan una vivienda céntrica y espaciosa. El alquiler parcial también es una opción viable. Una vivienda multigeneracional es otra posibilidad. Los dos apartamentos de la planta alta y el ático están listos para entrar a vivir inmediatamente tras la venta. Toda la casa es ideal para una familia. El jardín, con su amplia zona de césped, árboles maduros, columpios y trepa, es un verdadero paraíso para los niños. La casa está muy bien cuidada y se ha mantenido en buen estado. Estaremos encantados de mostrarle la propiedad y presentarle esta atractiva casa adosada.



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## Detalles de los servicios

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
- EG-Wohnung derzeit vermietet, 2015 kernsaniert
- DG-Wohnung in 2020 umgebaut
- OG-Wohnung sehr gepflegt
- Außenfassade mit Stilelementen und Fensterläden
- 3 Bäder
- 3 Küchen
- 3 separate WCs
- Elektrik 3-adrig
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen und Teppichboden
- Gewölbekeller
- Gastherme für EG, OG/DG 2017 erneuert
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand
- Terrasse, großer Balkon mit Markise und Gartenzugang über Treppe
- Spielbereich im Garten eingerichtet
- kleine Garage auf dem Grundstück, Baujahr 1978 (als Abstellbereich genutzt)
- 1 Tiefgaragenstellplatz im Nebengebäude, Mietoption auf einen weiteren Stellplatz nach Absprache möglich



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## Todo sobre la ubicación

Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Fellbach mit einem sehr schönen, gepflegten Grundstück. Die Stadt besticht durch seine hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal – perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Mit dem Auto erreichen Sie über die nahen Bundesstraßen B14 und B29 zügig sowohl das Stuttgarter Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz – inkl. Stadttunnel und Ortsumfahrungen für flüssigen Verkehr.

Schnelle Erreichbarkeit über B14/B29 wird ergänzt durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung via S-Bahn (S2/S3), Stadtbahn U1 und diversen Buslinien. Moderne Mobilitätspunkte und Radinfrastruktur ermöglichen eine komfortable und klimafreundliche Fortbewegung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung. Vielfältige Schulangebote aller Altersklassen – von Grundschule bis Gymnasium – sowie private und sonderpädagogische Einrichtungen sind vor Ort.

Die Umgebung bietet attraktive Freizeitorte – von Parks über Weinberge bis hin zu Bädern, Sport- und Kulturangeboten. Vielfältige Möglichkeiten für Familien und aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.

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.



Número de propiedad: 25313013 - 70734 Fellbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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