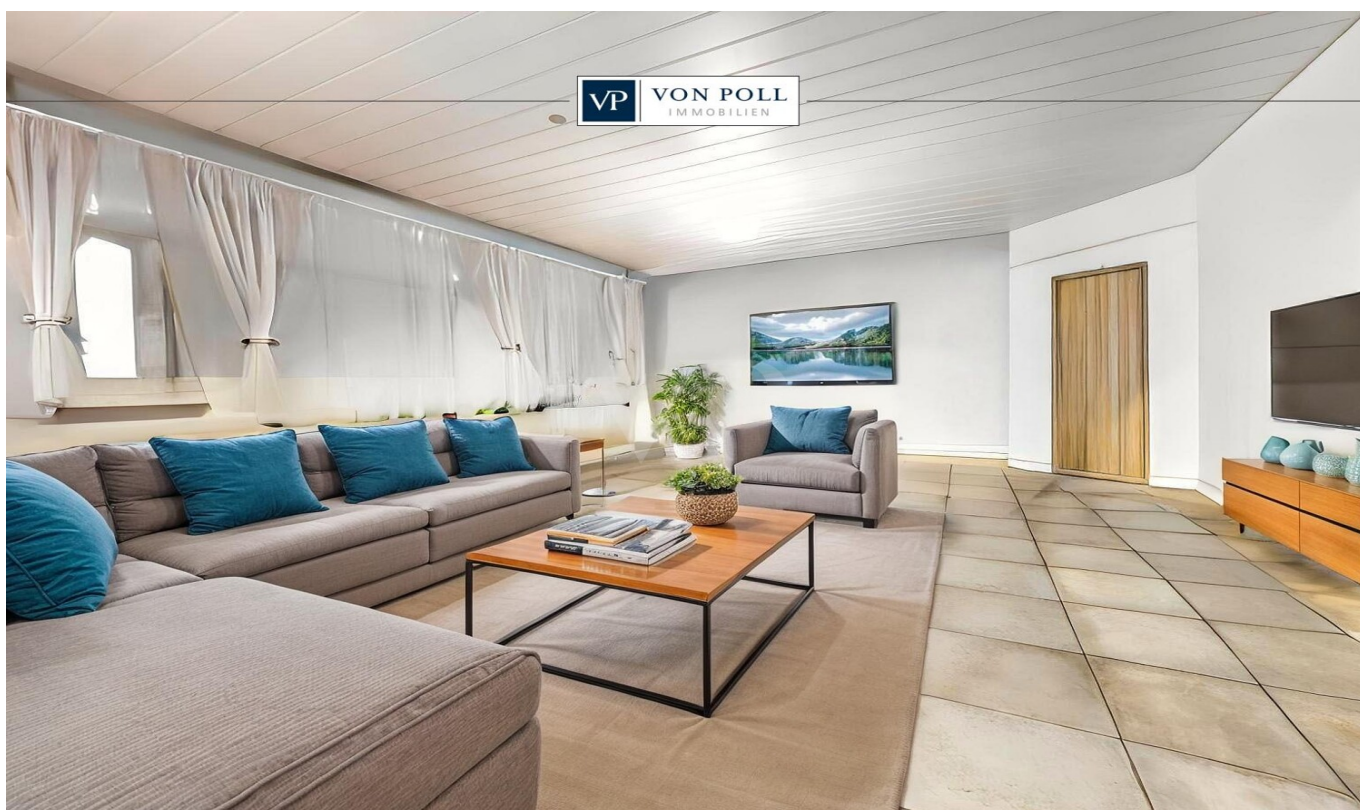


Fellbach

# En pleno corazón de Fellbach: acogedor ático

Número de propiedad: 25313005



PRECIO DE COMPRA: 273.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

**Número de propiedad: 25313005 - 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: 25313005 - 70734 Fellbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25313005
Superficie habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	273.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2006
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.12.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach

## La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313005



FELLBACH 70734



1 STELLPLATZ



BAUJAHR 1936



BALKON



ca. 78 m<sup>2</sup>



BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC



4 ZIMMER



F - GAS - 161 KWH (BEDARF)



DACHGESCHOSS



273.000 €

+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



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

Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach

## La propiedad

**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

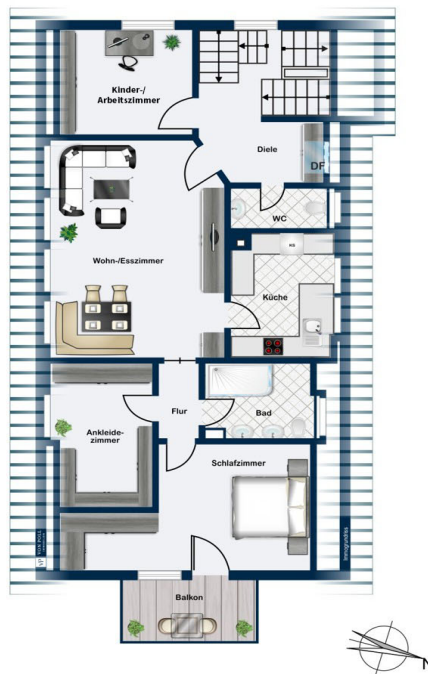
Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos

**BELLEVUE**  
Best Estate Agents 2025

DEKRA Umwelt Serviceleistungen für Immobilien (DIN EN ISO 14001)  
**DEKRA**  
Zertifiziert

Número de propiedad: 25313005 - 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: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Una primera impresión

Esta casa multifamiliar, con cuatro apartamentos, data de 1936. En 1995, se reconstruyó la planta superior, donde se encuentra este apartamento, y se amplió con una ampliación en la planta baja. Con aproximadamente 78 metros cuadrados de superficie habitable, el apartamento ofrece amplio espacio y comodidad. El edificio goza de una ubicación céntrica en Fellbach, ideal para quienes valoran las buenas conexiones de transporte y la infraestructura urbana. El apartamento consta de cuatro habitaciones, incluyendo el dormitorio principal con vestidor y acceso al balcón. Otra habitación puede utilizarse como habitación de invitados, estudio o habitación infantil. El apartamento también cuenta con un amplio y luminoso salón con comedor. El baño, renovado en 2022, incluye una moderna ducha y un práctico lavabo doble. Un aseo de invitados independiente ofrece mayor comodidad para las visitas. Una escalera interior conduce al ático, que alberga dos habitaciones adicionales. El apartamento también incluye un trastero independiente. En el sótano del edificio hay una lavandería compartida. Se incluye una plaza de aparcamiento cubierta para proteger su vehículo. El apartamento está actualmente alquilado. Para más información o para concertar una visita, contáctenos.

**Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach**

## **Detalles de los servicios**

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Dachgeschoss 1995 aufgesetzt
- Dachsanierung und Außendämmung (2006)
- Gas-Zentralheizung (2006)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Bad mit Doppelwaschbecken, WC und neuer Dusche
- separates WC
- 1 Carport-Stellplatz
- Balkon (N/O-Ausrichtung)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- sep. Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- vermietet
- EBK gehört Mietern

**Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 161.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25313005 - 70734 Fellbach**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**