

Fellbach

## Vivienda céntrica: Apartamento con balcón y plaza de aparcamiento.

Número de propiedad: 25313006



PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25313006 - 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: 25313006 - 70734 Fellbach

## De un vistazo

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Número de propiedad  | 25313006                |
| Superficie habitable | ca. 86,6 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 1                       |
| Habitaciones         | 4                       |
| Dormitorios          | 2                       |
| Baños                | 1                       |
| Año de construcción  | 1936                    |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches    |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 335.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón                        |

Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 07.12.2032          |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 161.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1936                   |

Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propiedad



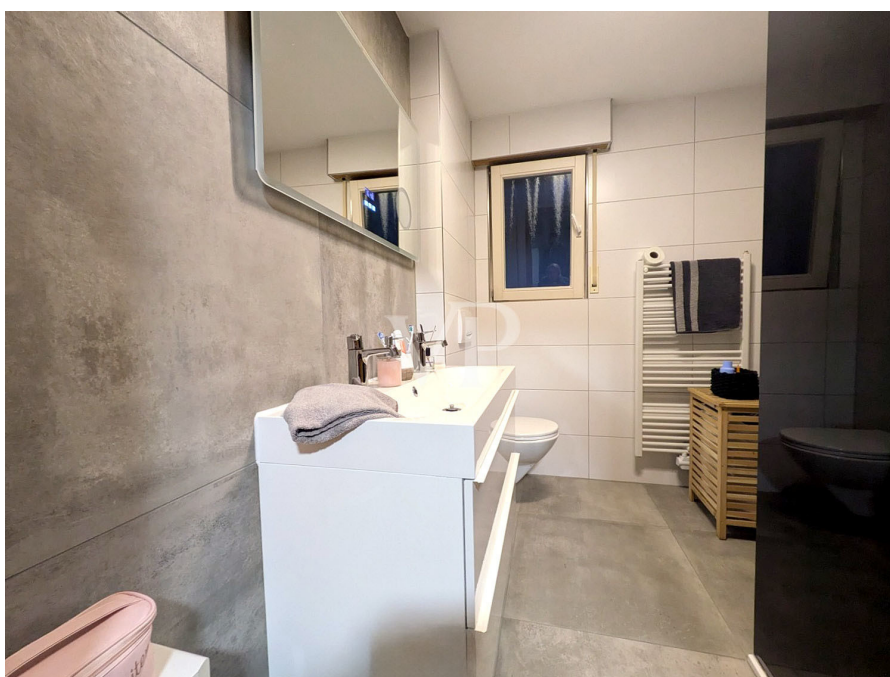
Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propiedad



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose  
und unverbindliche Immobilienbewertung.



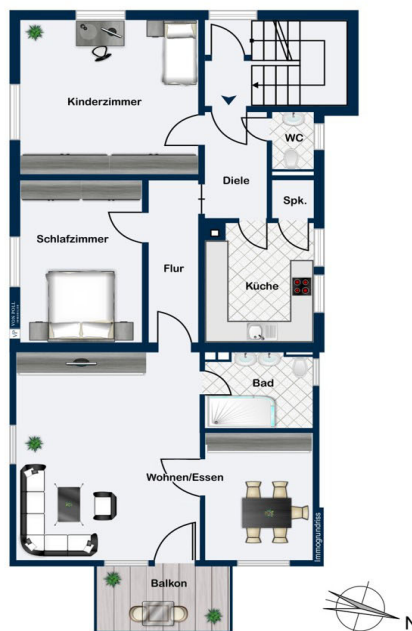
### Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0  
📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach  
✉ fellbach@von-poll.com  
🌐 [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25313006 - 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: 25313006 - 70734 Fellbach

## Una primera impresión

Este apartamento, impecablemente mantenido, se encuentra en un edificio de cuatro viviendas y ofrece aproximadamente 87 metros cuadrados de superficie habitable. Construido en 1936, el edificio ha sido renovado periódicamente a lo largo de los años. La propiedad goza de una ubicación céntrica en Fellbach y ofrece una distribución óptima con cuatro estancias, incluyendo dos dormitorios y un amplio salón. El corazón del apartamento es el amplio salón, que impresiona por su luminosidad y amplitud, ofreciendo un amplio espacio para crear una cómoda sala de estar y comedor con acceso directo al balcón. La cocina independiente incluye una práctica despensa con amplio espacio de almacenamiento y encimeras para la creatividad culinaria. El moderno baño con ducha a ras de suelo, renovado en 2022, cumple con los estándares actuales de funcionalidad y confort. También hay un aseo independiente. Se incluye una plaza de aparcamiento cubierta, lo que permite aparcar cómodamente en el centro de Fellbach. Un trastero en el sótano ofrece espacio adicional de almacenamiento. Hay una lavandería compartida a disposición de todos los residentes. El apartamento está actualmente desocupado, lo que ofrece una excelente oportunidad para quienes buscan una propiedad céntrica en Fellbach. Aproveche la oportunidad de visitar el apartamento y comprobar sus ventajas. La excelente combinación de ubicación, servicios y espacio habitable hace de esta propiedad una opción atractiva para parejas, familias pequeñas o inversores que buscan una inversión a largo plazo en una ubicación privilegiada. Contáctenos hoy mismo para obtener más información o programar una visita.

Número de propiedad: 25313006 - 70734 Fellbach

## Detalles de los servicios

- Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- Doppelverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung (2006)
- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche (2022)
- separates WC
- ohne Einbauküche
- Speisekammer
- Balkon (Nord-Ost-Balkon)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- 1 überdachter Stellplatz/Carport
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- leerstehend: Eigennutz oder Kapitalanlage

Número de propiedad: 25313006 - 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: 25313006 - 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 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: 25313006 - 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)