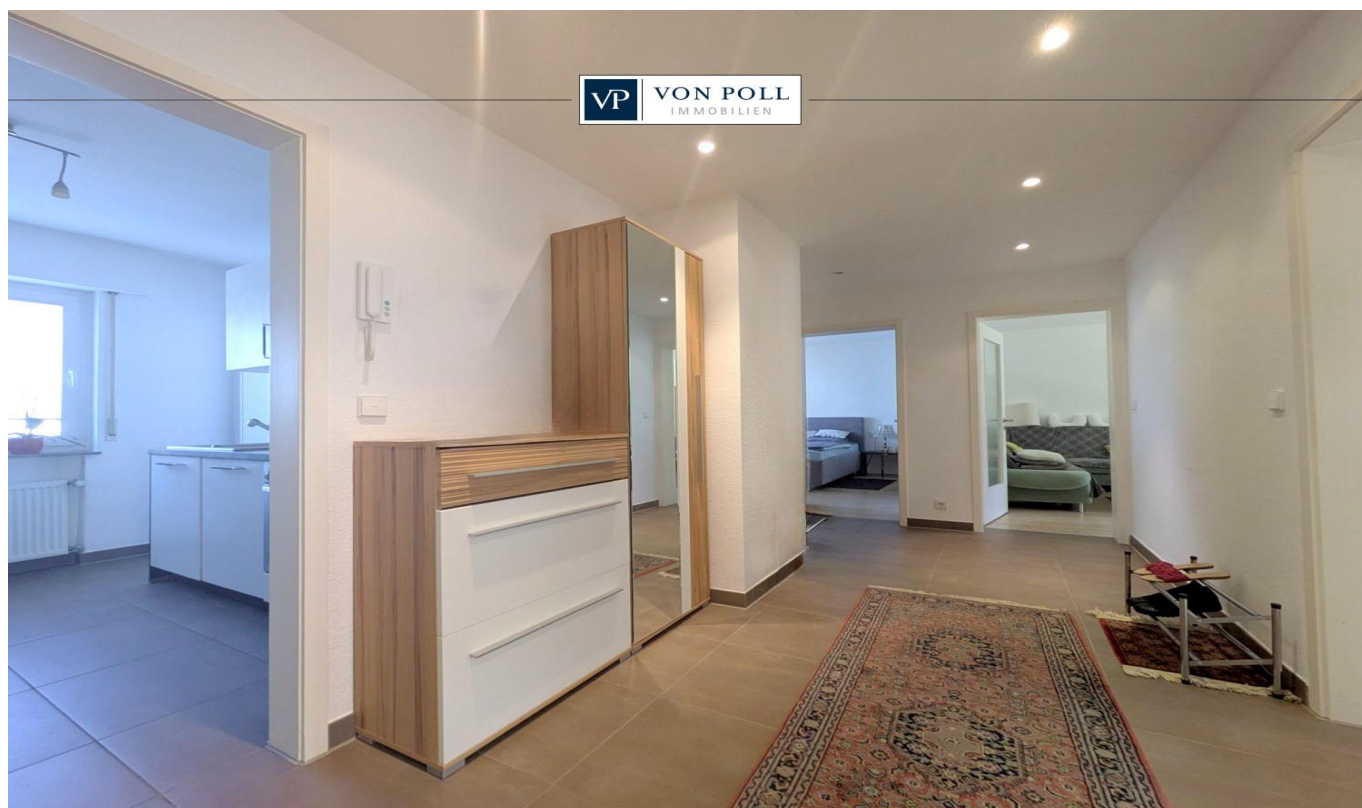


Fellbach

# Appartement lumineux en rez-de-chaussée surélevé avec balcon exposé sud et garage

CODE DU BIEN: 25313004



PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach**

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25313004                  |
| Surface habitable      | ca. 102,78 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 2                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1966                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 365.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2010                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon           |

CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.12.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 232.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1966                      |

CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



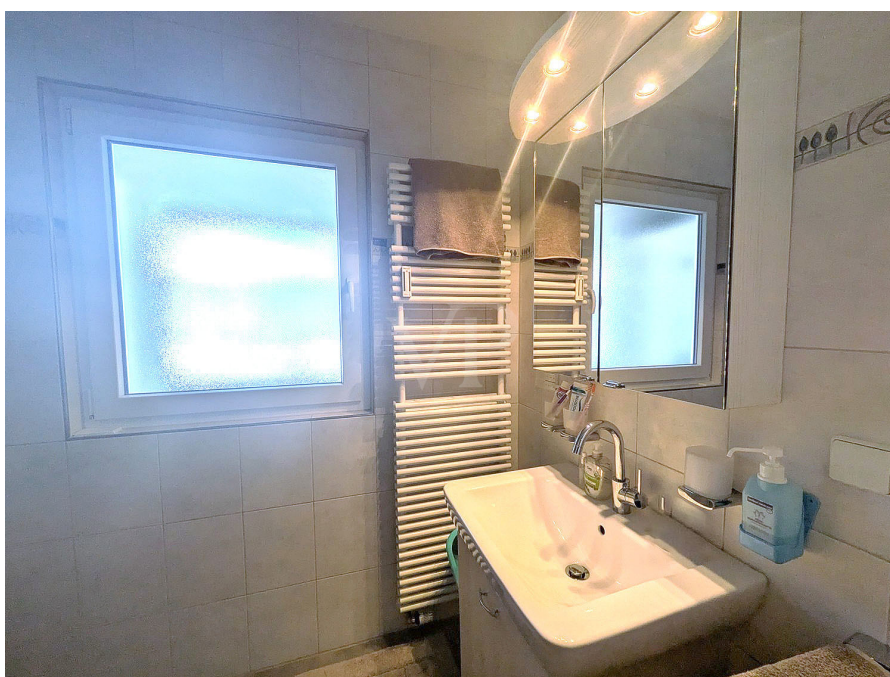
CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach**

## Une première impression

Ce superbe appartement en rez-de-chaussée surélevé se situe dans un immeuble de trois logements construit en 1968. D'une superficie d'environ 103 m², il bénéficie d'une distribution optimale et spacieuse. L'appartement comprend quatre pièces aux proportions harmonieuses et est idéal pour les couples, les petites familles ou les personnes seules recherchant un emplacement central et calme. Un couloir généreux dessert l'ensemble des pièces. Le cœur de l'appartement est un vaste séjour ouvert sur la salle à manger attenante. De là, vous accédez directement à un balcon couvert exposé plein sud, donnant sur le jardin commun. Deux chambres spacieuses complètent l'appartement. La cuisine aménagée, aux dimensions généreuses, est équipée d'appareils électroménagers modernes. Attenante à la cuisine, une loggia offre un espace de rangement pratique et des branchements pour lave-linge et sèche-linge. La salle de bains est équipée d'une douche à l'italienne et de toilettes séparées. Un WC séparé est également disponible pour les invités. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète en 2011 et bénéficie de prestations modernes. Il est notamment doté de fenêtres PVC double vitrage assurant une excellente isolation thermique et acoustique. Les sols sont revêtus de carrelage de haute qualité et de stratifié facile d'entretien. Des spots encastrés au plafond du couloir assurent un éclairage agréable et uniforme. L'appartement comprend un garage. Deux pièces de rangement en sous-sol offrent un espace de stockage supplémentaire. Grâce à ses prestations de qualité, cet appartement offre un cadre de vie idéal et confortable. Ce bien représente une excellente opportunité d'acquérir un appartement attrayant et bien agencé au cœur de Fellbach. Conformément au budget 2025/26, les charges mensuelles incluent 132 € pour les réserves et les frais de chauffage mensuels actuels de 392 €. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25313004 - 70734 Fellbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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