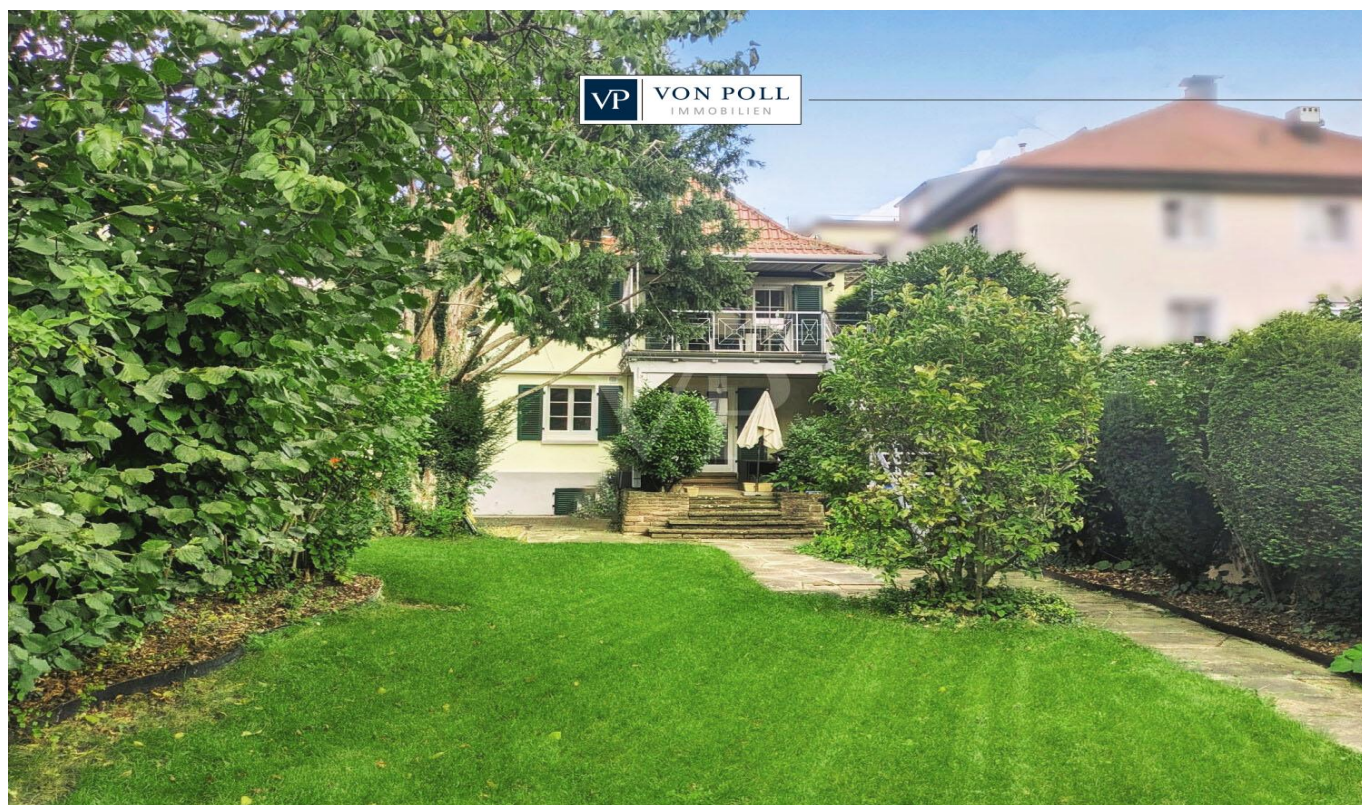


Fellbach

## Joyau architectural – maison de ville centrale avec un jardin de rêve

CODE DU BIEN: 25313013



PRIX D'ACHAT: 1.245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 259,56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 526 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25313013 - 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: 25313013 - 70734 Fellbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25313013
Surface habitable	ca. 259,56 m <sup>2</sup>
Pièces	9.5
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x Garage, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.245.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 98 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	242.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1923



CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété





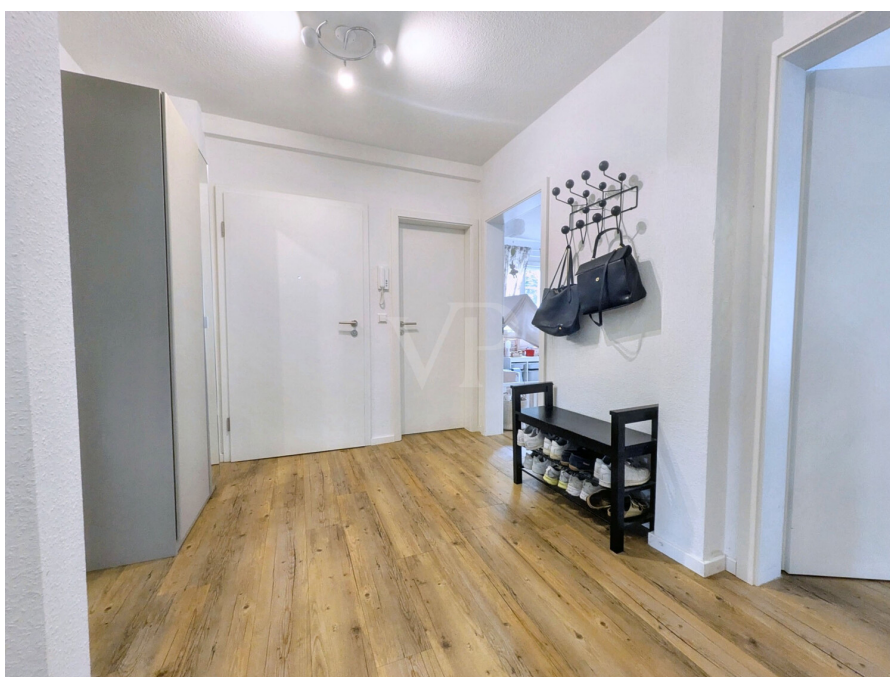
CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété





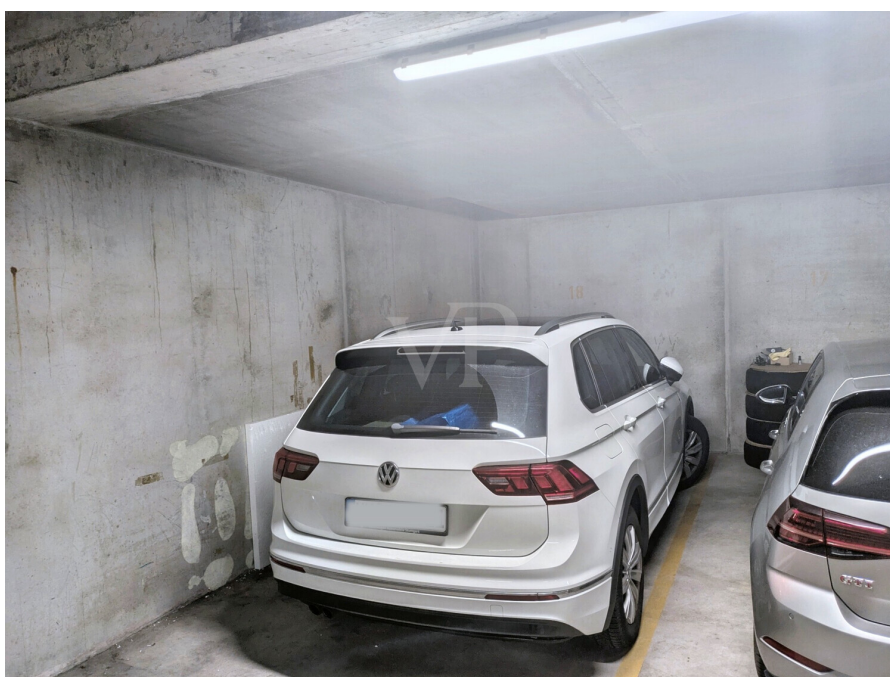
CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## La propriété

VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREISSie 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



## Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313013



70734 FELLBACH



Baujahr 1920

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

3 Einheiten, 10 Zimmer



3 Etagen

ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche526 m<sup>2</sup>

TG-Stellplatz + Garage



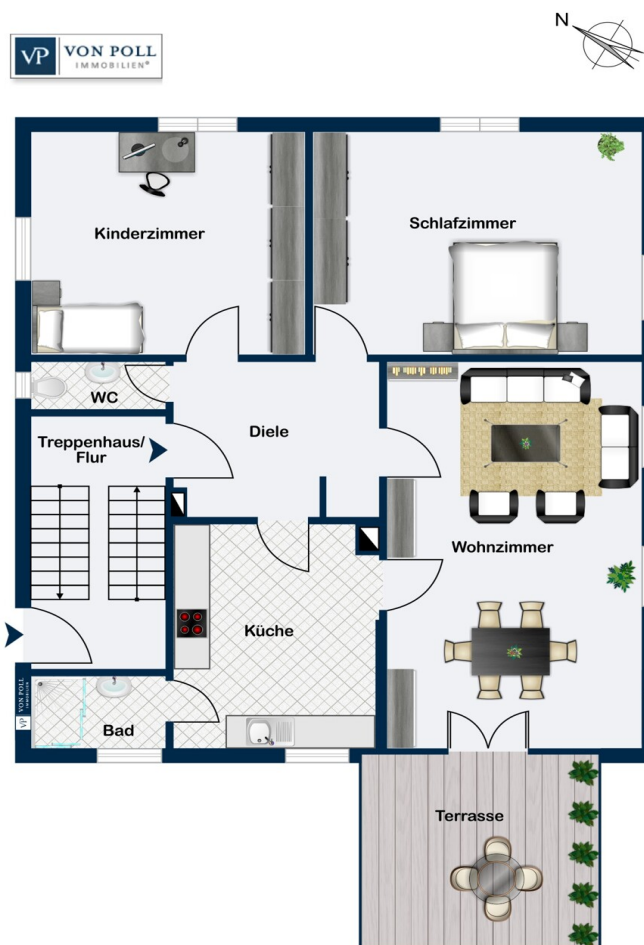
G - Erdgas - 242,3 kWh (Bedarf)

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

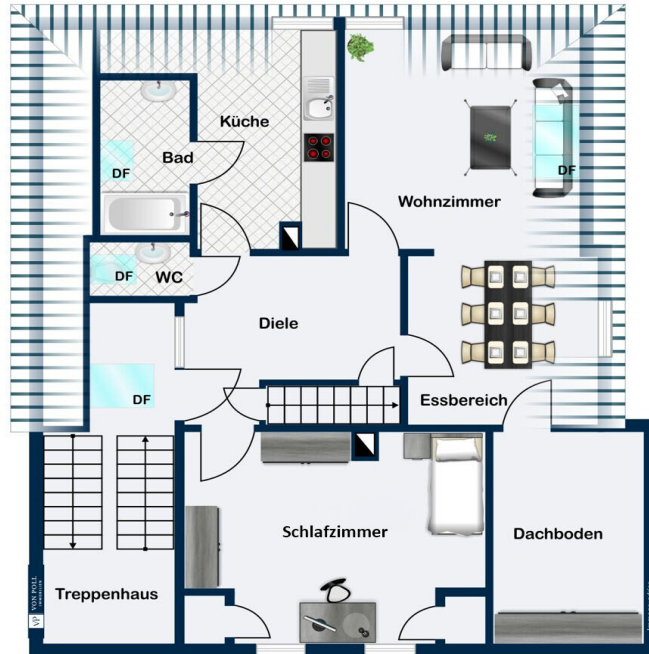
0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

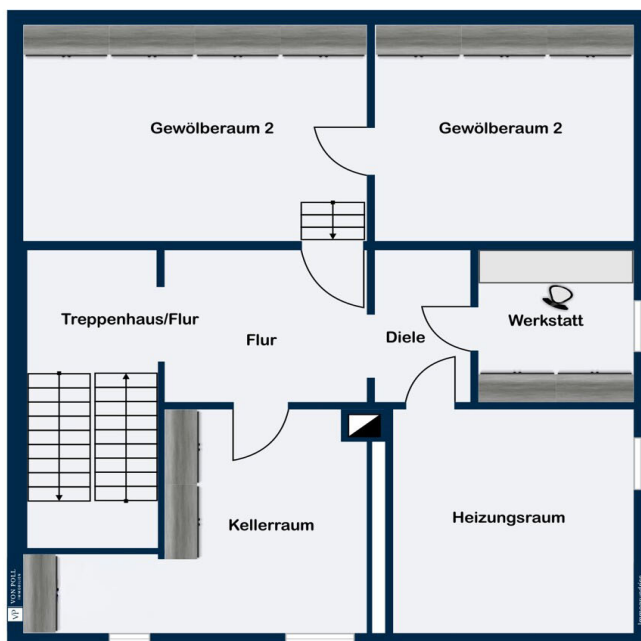
CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach

## 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: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Une première impression

Cette maison de ville bien entretenue, située au cœur de Fellbach, bénéficie d'une situation centrale et d'un magnifique jardin clos et intime. Ce cadre de vie, alliant facilité d'accès et tranquillité au sein d'un jardin soigné offrant une grande intimité, est une véritable perle rare. La maison comprend trois appartements : - Rez-de-chaussée : 3,5 pièces, 97,59 m<sup>2</sup> de surface habitable avec terrasse (actuellement loué). - Premier étage : 4,5 pièces, 109,45 m<sup>2</sup> de surface habitable avec un grand balcon et accès au jardin. - Grenier : 2,5 pièces, 52,52 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le sous-sol offre 88,34 m<sup>2</sup> de surface utile. Le grenier offre 9,66 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface utile. Les appartements du premier étage et du grenier sont actuellement occupés par les propriétaires. Le grenier fait office de suite indépendante pour les invités. L'agencement des appartements reflète les plans typiques du début du XXe siècle, avec de grandes chambres, des toilettes séparées et une cuisine spacieuse avec un cellier attenant, transformé ultérieurement en salle de bains. Une place de parking souterrain dans l'immeuble voisin est incluse dans le prix d'achat. Ce bien est idéal pour les investisseurs ou les propriétaires occupants recherchant une maison spacieuse et bien située. La location partielle est également envisageable. Une maison multigénérationnelle est aussi une possibilité. Les deux appartements situés aux étages supérieurs et mansardés sont disponibles immédiatement après la vente. La maison entière est parfaitement adaptée à une famille. Le jardin, avec sa grande pelouse, ses arbres matures, sa balançoire et sa structure d'escalade, est un véritable paradis pour les enfants. La maison est très bien entretenue et a bénéficié d'un suivi rigoureux. Nous serions ravis de vous faire visiter ce bien et de vous présenter cette charmante maison de ville.



**CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25313013 - 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)