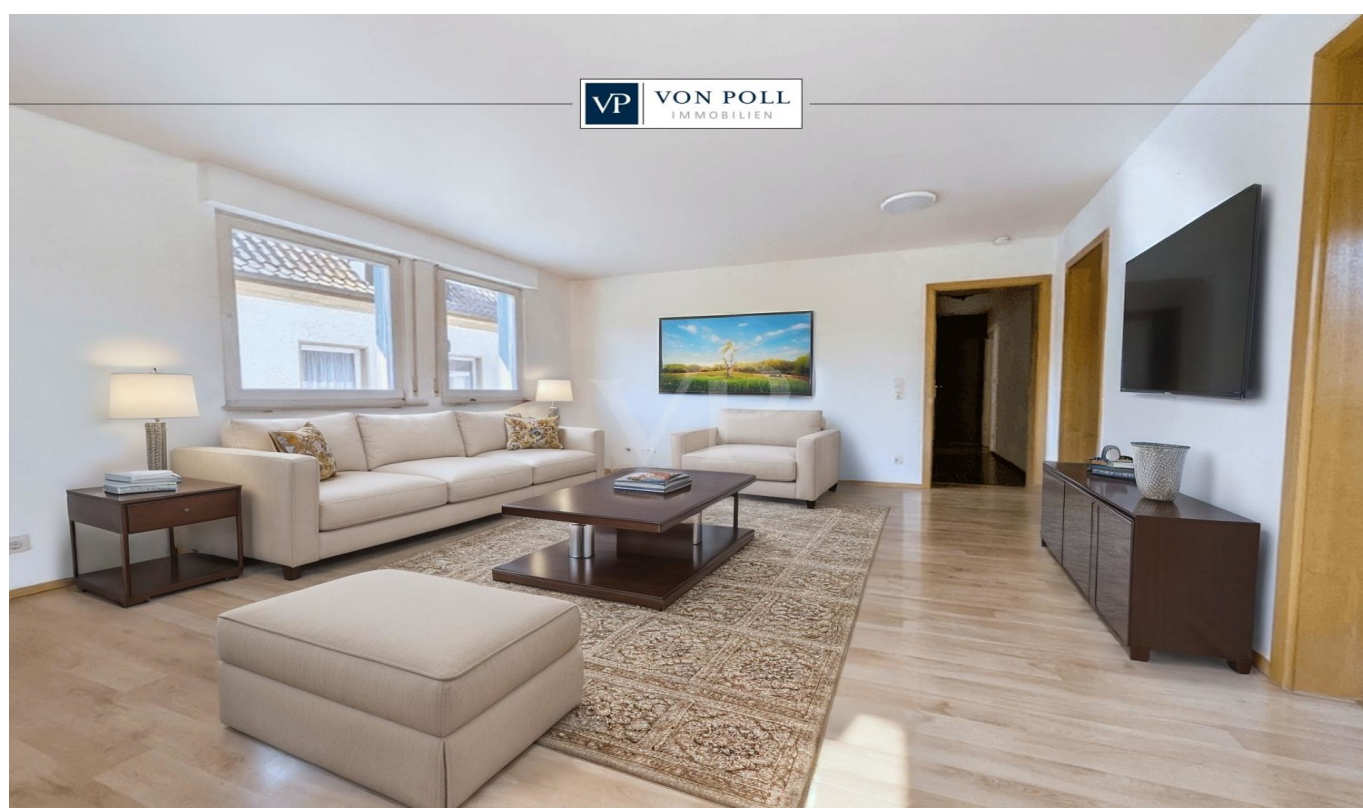


Fellbach

## Vie en centre-ville : Appartement avec balcon et place de parking

CODE DU BIEN: 25313006



PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25313006 - 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: 25313006 - 70734 Fellbach**

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25313006                |
| Surface habitable      | ca. 86,6 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                       |
| Pièces                 | 4                       |
| Chambres à coucher     | 2                       |
| Salles de bains        | 1                       |
| Année de construction  | 1936                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures    |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 335.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon                         |

**CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                        |
|--|----------------------|---|------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation d'énergie                                | 161.00 kWh/m²a         |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 07.12.2032           | Classement énergétique                                | F                      |
| Source d'alimentation                      | Électrique           | Année de construction selon le certificat énergétique | 1936                   |

CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propriété





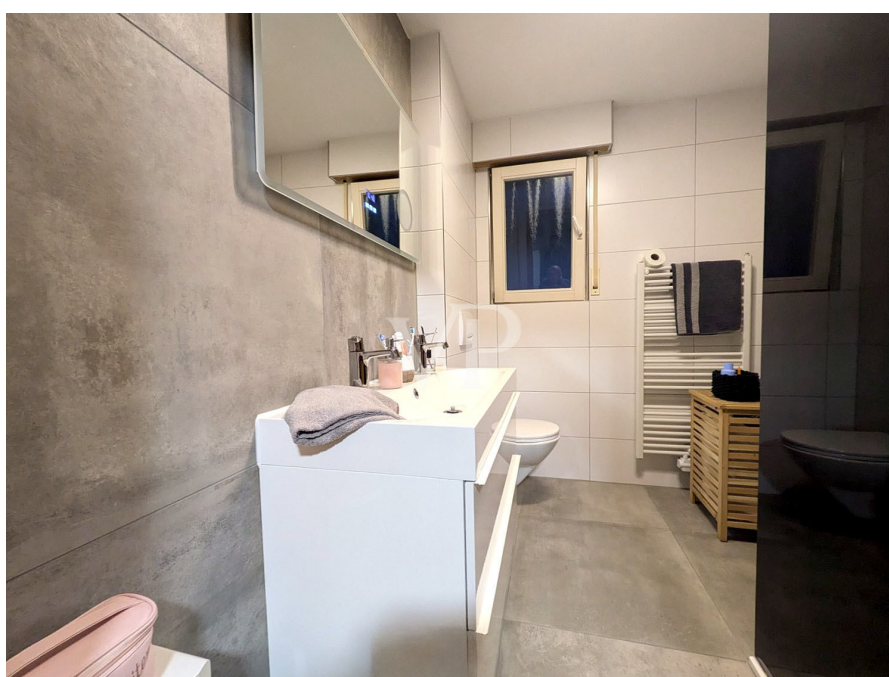
CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25313006 - 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.



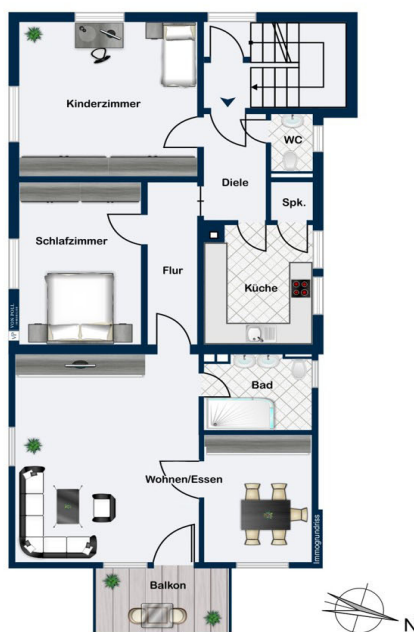
### Kontakt

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

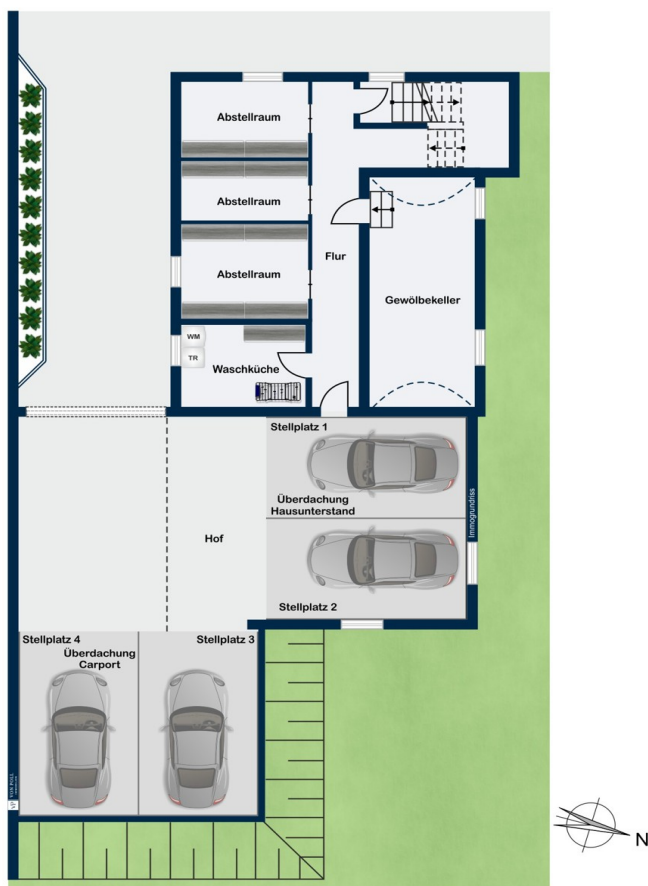


CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach

## 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: 25313006 - 70734 Fellbach**

## Une première impression

Ce bel appartement, situé dans un immeuble de quatre logements, offre environ 87 mètres carrés de surface habitable. Construit en 1936, l'immeuble a été régulièrement rénové au fil des ans. Bénéficiant d'un emplacement central à Fellbach, l'appartement propose une distribution optimale avec quatre pièces, dont deux chambres et un spacieux séjour. Pièce maîtresse de l'appartement, le vaste séjour impressionne par sa luminosité et son espace, offrant un cadre idéal pour créer un coin salon et salle à manger confortable avec accès direct au balcon. La cuisine séparée comprend un cellier pratique avec de nombreux rangements et un plan de travail généreux pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. La salle de bains moderne avec douche à l'italienne a été rénovée en 2022 et répond aux normes actuelles de fonctionnalité et de confort. Des toilettes séparées sont également disponibles. Une place de parking couverte est incluse, facilitant le stationnement en plein centre de Fellbach. Une cave au sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire. Une buanderie commune est à la disposition des résidents. L'appartement est actuellement vacant, ce qui représente une excellente opportunité pour ceux qui recherchent un logement idéalement situé à Fellbach. N'hésitez pas à visiter cet appartement et à découvrir ses atouts par vous-même. L'alliance parfaite entre emplacement, commodités et espace de vie fait de cette propriété une option attrayante pour les couples, les petites familles ou les investisseurs recherchant un placement à long terme dans un quartier prisé. Contactez-nous dès aujourd'hui pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25313006 - 70734 Fellbach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25313006 - 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

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

---

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