

Fellbach

Ideal für die Familie: City-Haus mit Energieeffizienzklasse A

????????? ??????????: 25313015



???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 132,3 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 134 m²

??????? ?????????: 25313015 - 70734 Fellbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25313015 - 70734 Fellbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25313015	???? ?????	595.000 EUR
????????	ca. 132,3 m ²	????????	Käuferprovision
????????	6		beträgt 3,57 % (inkl.
????????? ???	5		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	??????	??????
???? ?????????	2001	????????	
????? ?????????	1 x ?????	????????????????	ca. 24 m ²
		?????	
		??????	???????, WC
			??????????,
			????????????
			???????, ????????

???????? ?????????: 25313015 - 70734 Fellbach

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	40.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.04.2033	?????????? ?????????????? ??????????	A
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2001

??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



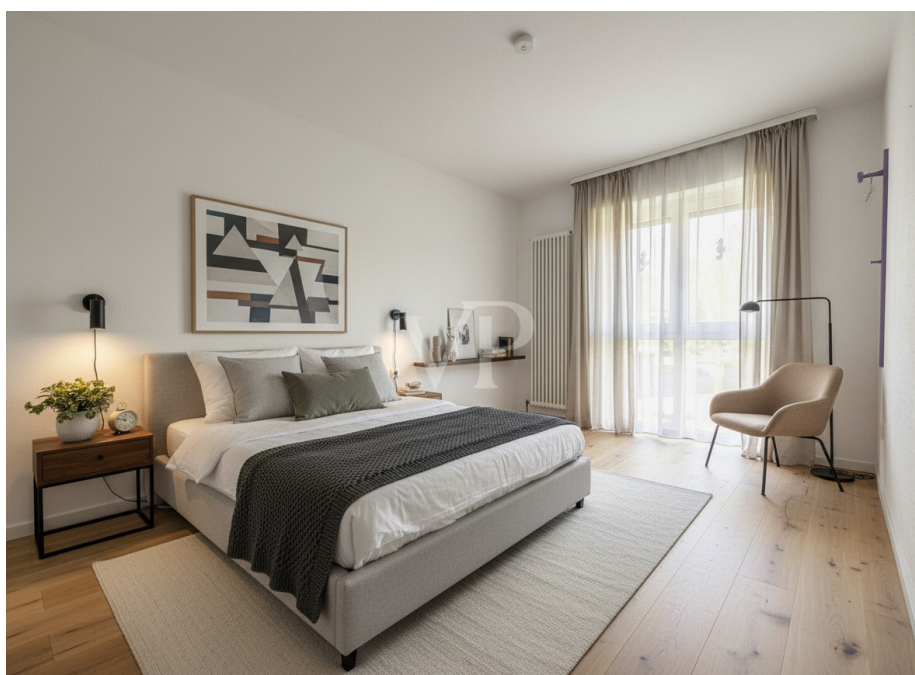
??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



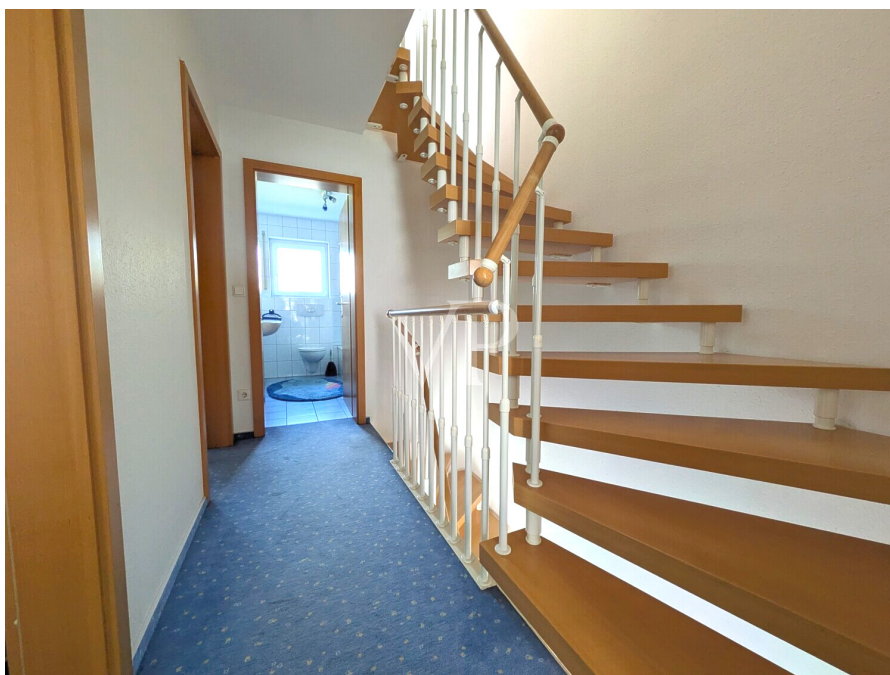
??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313015



FELLBACH



BAUJAHR 2001



ca. 132 m²



6 ZIMMER



4 ETAGEN



24 M² NUTZFLÄCHE



2 BADEZIMMER



GARAGE



A - GAS - 40,3 KWH (VERBRAUCH)



595.000 €
+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



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

??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

?? ????????

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 ➔

Proven Expert

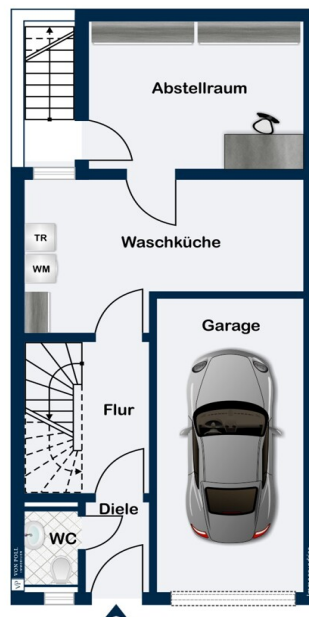
BELLEVUE
Best Property
Awards
2025

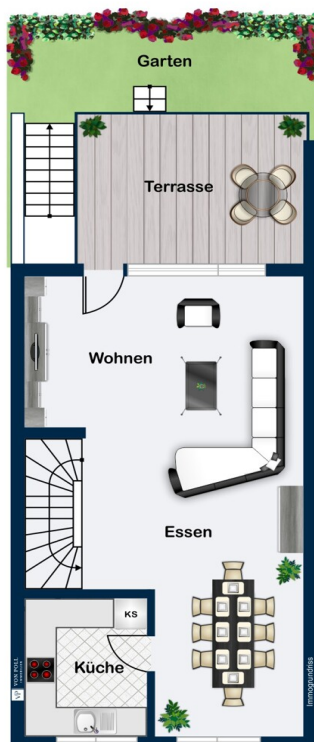
ISO 9001 Standard
Zertifizierung für
Immobilienbewertung (D)
DIN EN ISO 9001

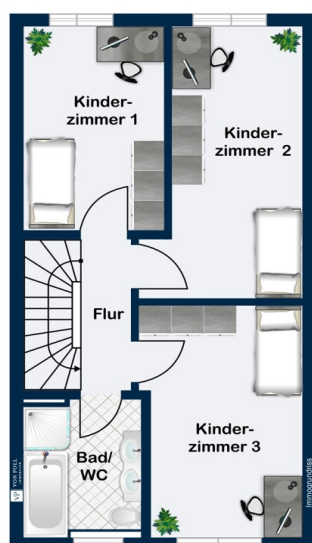
DEKRA
Zertifizierung

??????? ???????? : 25313015 - 70734 Fellbach

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
 ????? ???, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25313015 - 70734 Fellbach

??? ?????? ?????????

Dieses attraktive Reihenmittelhaus, aus dem Jahr 2001, überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 132 m² und Energieeffizienzklasse A. Das Einfamilienhaus, das sich auf einem Grundstück von ca. 135 m² befindet, verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn-/Essbereich. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf ein flexibles Raumangebot legen.

Beim Betreten des Hauses, im ebenerdigen Untergeschoss, gelangen Sie in den Eingangsbereich, der zum Gäste-WC, dem Abstell-/Hobbyraum, sowie zur Waschküche führt. Hier haben Sie ausreichend Stauraum für Einkäufe, Sportausrüstung oder individuelle Hobbys. Die im Haus befindliche Garage bietet Ihrem Fahrzeug einen komfortablen Schutz.

Über eine Treppe erreicht man den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, sowie die separat abgetrennte Küche. Vom Wohnbereich aus, gelangen Sie auf die großzügig geschnittene Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie das großzügige Familienbad. Dieses ist mit Waschbecken, einer Badewanne, Dusche und einem WC ausgestattet.

Im Dachgeschoss finden Sie ein weiteres Tageslichtbad, das mit Dusche und WC viel Flexibilität bietet. Außerdem befinden sich hier das Elternschlafzimmer und ein weiteres Kinder-/Gästezimmer. Die überhohen Decken auf dieser Ebene unterstreichen das großzügige Raumangebot und schaffen ein angenehmes Raumklima.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Erst im Jahr 2020 wurde die Fassade gestrichen. Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige und effiziente Beheizung aller Wohnräume.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ????????: 25313015 - 70734 Fellbach

??????????????? ??? ?????????

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Terrasse und Balkon (Süd/Ost)
- Einbauküche mit Siemensgeräten
- 2 Tageslichtbäder (DG mit WC und Dusche / OG mit WC, Dusche und Badewanne)
- Wasserhähne und Waschbecken aus 2023
- separates Gäste-WC
- Überhohe Decken im Dachgeschoss
- Waschküche + Abstell-/Hobbyraum
- Decke der Waschküche gedämmt
- Garage im Haus
- Fassade 2020 gestrichen

??????? ?????????: 25313015 - 70734 Fellbach

??? ??? ??? ???????????

Das Reihemittelhaus liegt in einer zentrumsnahen Wohnlage in 70734 Fellbach. Die Stadt besticht durch ihre hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal – eine perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Mit dem Auto erreichen Sie über die nahen Bundesstraßen B14 und B29 bequem sowohl das Stuttgarter Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz.

Die schnelle Erreichbarkeit der 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.

??????? ?????????: 25313015 - 70734 Fellbach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 40.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ?????????: 25313015 - 70734 Fellbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com