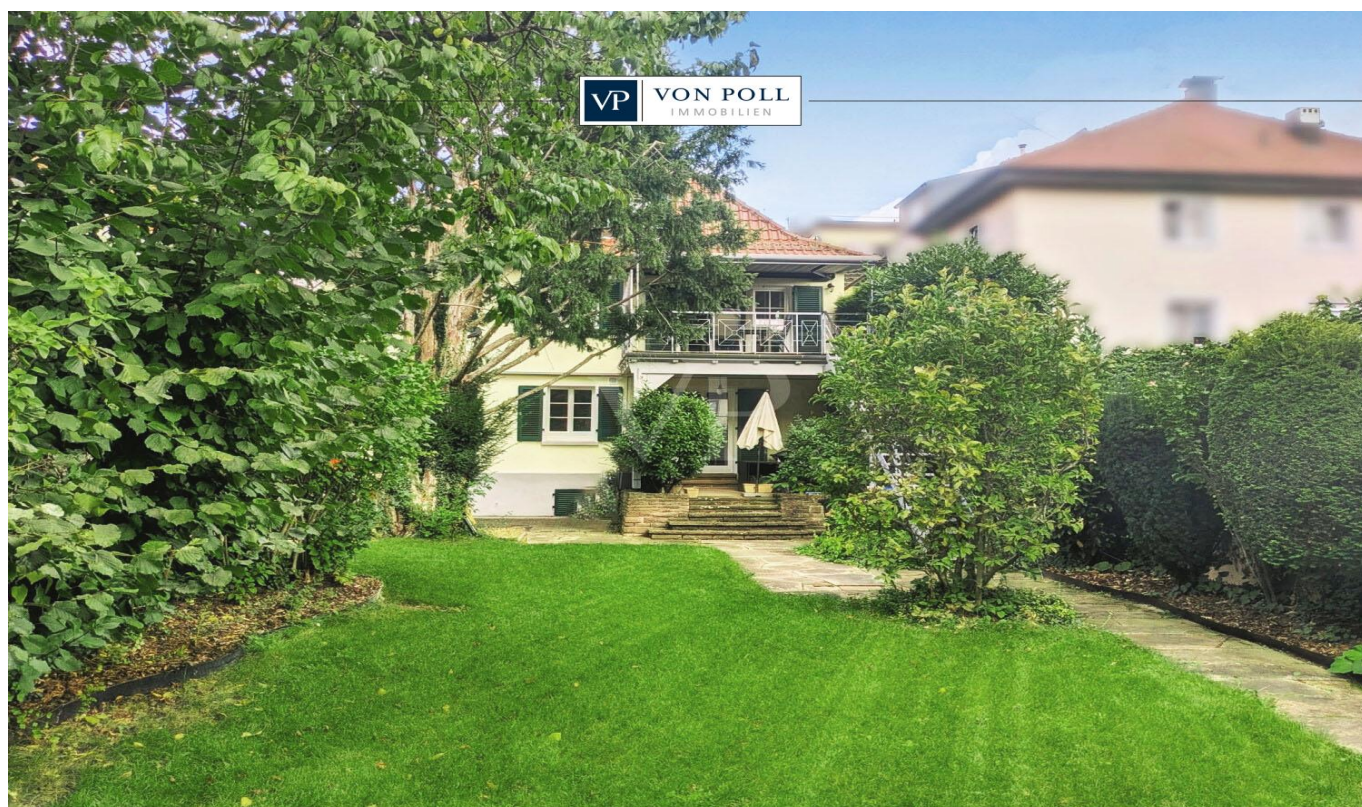


Fellbach

# Αρχιτεκτονικό στολίδι – κεντρική μεζονέτα με ονειρικό κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25313013



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.190.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 259,56 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 526 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25313013	Τιμή αγοράς	1.190.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 259,56 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	9.5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 98 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1920		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ, 1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1923

Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



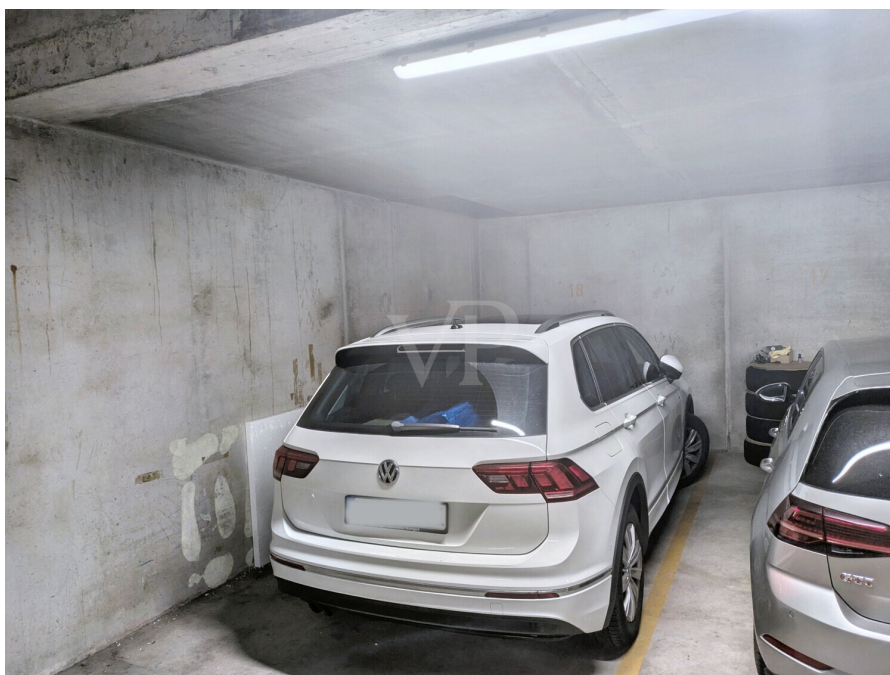
Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH  
VERTRAUENSFULL 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



Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

 OBJEKTNUMMER: 25313013

 70734 FELLBACH

 ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche

 Baujahr 1920

 526 m<sup>2</sup>

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

 TG-Stellplatz + Garage

 3 Einheiten, 10 Zimmer

 G - Erdgas - 242,3 kWh (Bedarf)

 3 Etagen

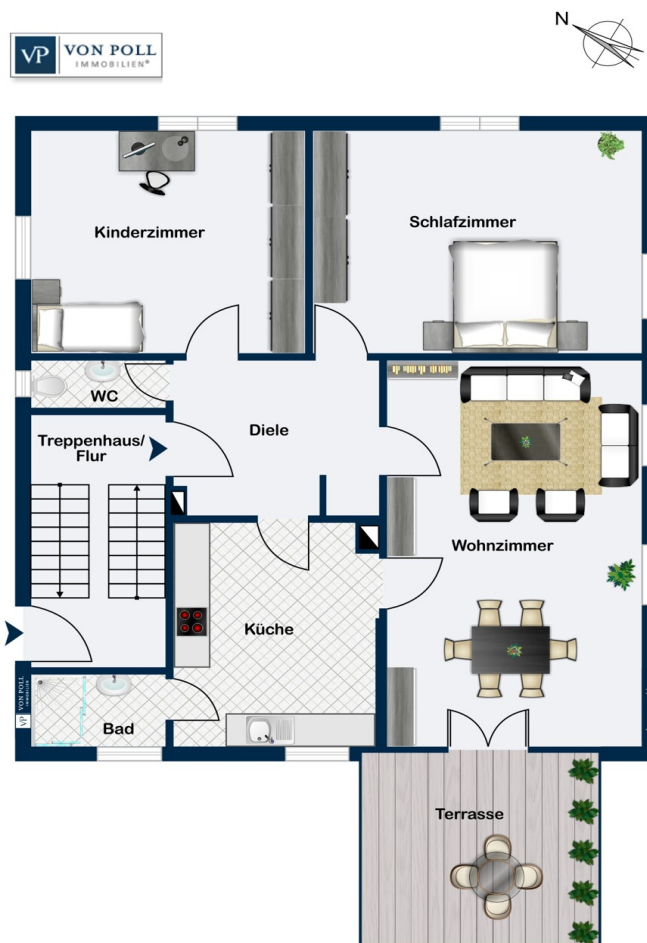
 1.245.000 €  
+ 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)



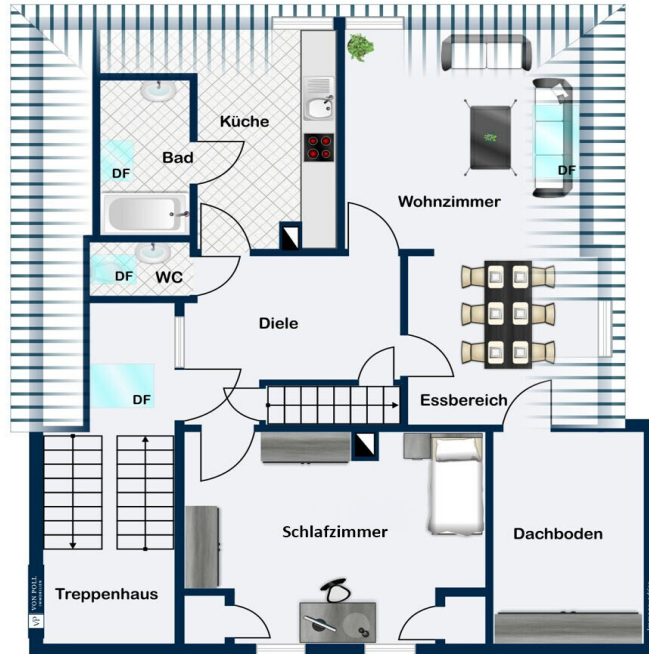
0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

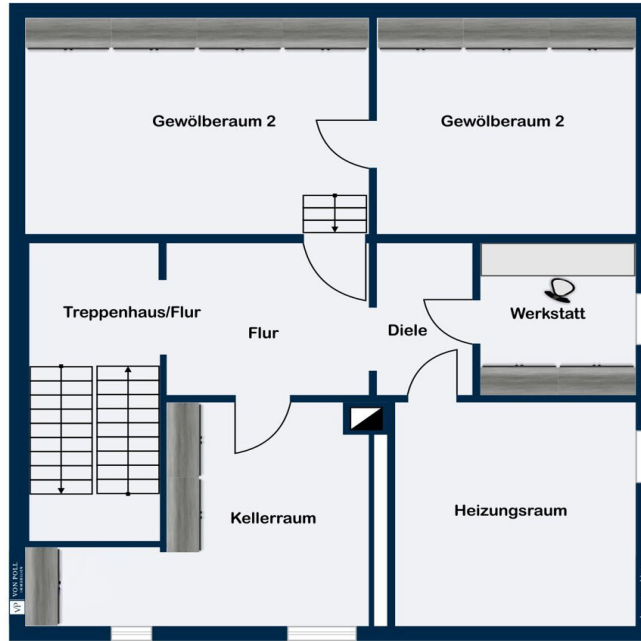
Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach

## Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη μεζονέτα, στην καρδιά του Φέλμπαχ, βρίσκεται σε κεντρική τοποθεσία σε ένα όμορφο, απομονωμένο οικόπεδο με κήπο. Αυτός ο συνδυασμός εύκολης πρόσβασης και ενός ήσυχου καταφυγίου μέσα σε έναν καλοδιατηρημένο κήπο που προσφέρει άφθονη ιδιωτικότητα είναι ένα σπάνιο εύρημα. Το σπίτι αποτελείται από τρία διαμερίσματα: - Ισόγειο: 3,5 δωμάτια, 97,59 τ.μ. χώρος διαβίωσης με βεράντα (αυτήν τη στιγμή ενοικιάζεται). - Πρώτος όροφος: 4,5 δωμάτια, 109,45 τ.μ. χώρος διαβίωσης με μεγάλο μπαλκόνι και πρόσβαση στον κήπο. - Σοφίτα: 2,5 δωμάτια, 52,52 τ.μ. Το υπόγειο προσφέρει 88,34 τ.μ. ωφέλιμου χώρου. Επιπλέον 9,66 τ.μ. ωφέλιμου χώρου είναι διαθέσιμος στη σοφίτα. Και τα δύο διαμερίσματα στον πρώτο όροφο και στη σοφίτα κατοικούνται αυτήν τη στιγμή από τους ιδιοκτήτες. Η σοφίτα χρησιμεύει ως ξεχωριστή σουίτα επισκεπτών. Η διαρρύθμιση των διαμερισμάτων αντικατοπτρίζει τις τυπικές κατόψεις των αρχών του αιώνα, με μεγάλα υπνοδωμάτια, ξεχωριστό WC και μια ευρύχωρη κουζίνα με παρακείμενο ντουλάπι, το οποίο αργότερα μετατράπηκε σε μπάνιο. Στην τιμή αγοράς περιλαμβάνεται μια υπόγεια θέση στάθμευσης στο γειτονικό κτίριο. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για επενδυτές ή ιδιοκτήτες που αναζητούν ένα κεντρικό και ευρύχωρο σπίτι. Η μερική ενοικίαση είναι επίσης μια βιώσιμη επιλογή. Ένα σπίτι για πολλές γενιές είναι μια άλλη πιθανότητα. Τα δύο διαμερίσματα στον επάνω όροφο και στη σοφίτα είναι έτοιμα για άμεση κατοίκηση μετά την πώληση. Ολόκληρο το σπίτι είναι ιδανικό για μια οικογένεια. Ο κήπος, με το μεγάλο γκαζόν, τα ώριμα δέντρα, την κούνια και το πλαίσιο αναρρίχησης, είναι ένας πραγματικός παράδεισος για τα παιδιά. Το σπίτι είναι πολύ καλά συντηρημένο και έχει συντηρηθεί με συνέπεια. Θα χαρούμε να σας ξεναγήσουμε στο ακίνητο και να σας παρουσιάσουμε αυτή την ελκυστική μεζονέτα.

**Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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