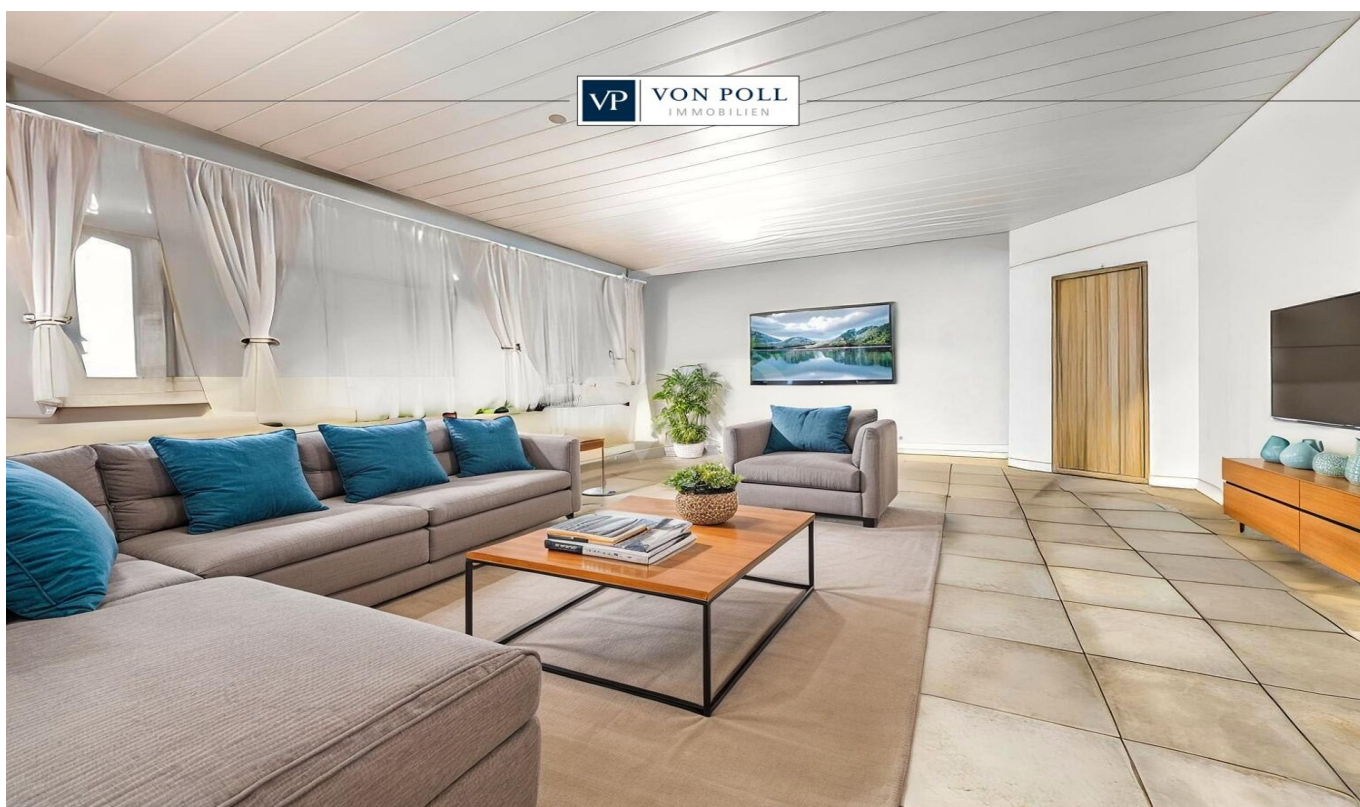


Fellbach

# Ακριβώς στην καρδιά του Φέλμπαχ: Άνετο διαμέρισμα σοφίτας

Αριθμός ακινήτου: 25313005



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 273.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 78 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach**

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

Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25313005	Τιμή αγοράς	273.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 78 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Πάτωμα	2		
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έτος ανακαίνισης	2006
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1936	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 40 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.12.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1936

Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313005



FELLBACH 70734



1 STELLPLATZ



BAUJAHR 1936



BALKON



ca. 78 m<sup>2</sup>



BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC



4 ZIMMER



F - GAS - 161 KWH (BEDARF)



DACHGESCHOSS



273.000 €

+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



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

Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο

**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

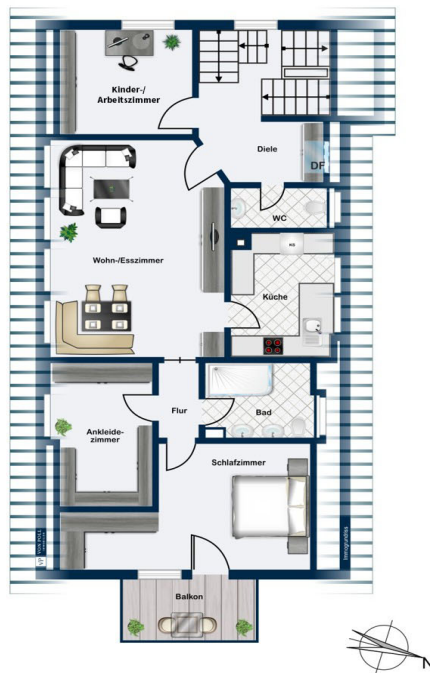
**BELLEVUE**  
Best Property Award 2025

DEKRA  
Das sind die besten Immobilienmakler für den Rems-Murr-Kreis (70734 Fellbach)

Proven Expert

Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 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: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η πολυκατοικία, με τέσσερα διαμερίσματα, χρονολογείται αρχικά από το 1936. Το 1995, ο τελευταίος όροφος, όπου βρίσκεται αυτό το διαμέρισμα, ανακατασκευάστηκε και το σπίτι επεκτάθηκε με μια προσθήκη ισογείου. Με περίπου 78 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης, το διαμέρισμα προσφέρει άφθονο χώρο και άνεση. Το κτίριο βρίσκεται σε κεντρική τοποθεσία στο Φέλμπαχ, καθιστώντας το ιδανικό για όσους εκτιμούν τις καλές συγκοινωνιακές συνδέσεις και τις αστικές υποδομές. Το διαμέρισμα αποτελείται από τέσσερα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένου του κυρίως υπνοδωματίου με ένα διπλανό γκαρνταρόμπα και πρόσβαση στο μπαλκόνι. Ένα άλλο δωμάτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως δωμάτιο επισκεπτών, γραφείο ή παιδικό δωμάτιο. Το διαμέρισμα διαθέτει επίσης ένα ευρύχωρο, φωτεινό σαλόνι με τραπεζαρία. Το μπάνιο ανακαινίστηκε το 2022 με μοντέρνο ντους και ένα βολικό διπλό νιπτήρα. Μια ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών παρέχει επιπλέον άνεση στους επισκέπτες. Μια εσωτερική σκάλα οδηγεί στη σοφίτα, η οποία περιέχει δύο επιπλέον δωμάτια. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει επίσης ξεχωριστή αποθήκη στο κελάρι. Ένα κοινόχρηστο πλυσταριό βρίσκεται επίσης στο υπόγειο του κτιρίου. Περιλαμβάνεται στεγασμένος χώρος στάθμευσης, παρέχοντας ασφαλή προστασία για το όχημά σας. Το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο. Παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη.

**Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Dachgeschoss 1995 aufgesetzt
- Dachsanierung und Außendämmung (2006)
- Gas-Zentralheizung (2006)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Bad mit Doppelwaschbecken, WC und neuer Dusche
- separates WC
- 1 Carport-Stellplatz
- Balkon (N/O-Ausrichtung)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- sep. Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- vermietet
- EBK gehört Mietern

**Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Άλλες πληροφορίες

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 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: 25313005 - 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)