

Fellbach

# Traumhafte Wohnung mit gepflegtem Garten in zentraler Stadtlage

Αριθμός ακινήτου: 26313007



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 455.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 97,59 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

**Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 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: 26313007 - 70734 Fellbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26313007	Τιμή αγοράς	455.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 97,59 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3.5		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1920	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 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: 26313007 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



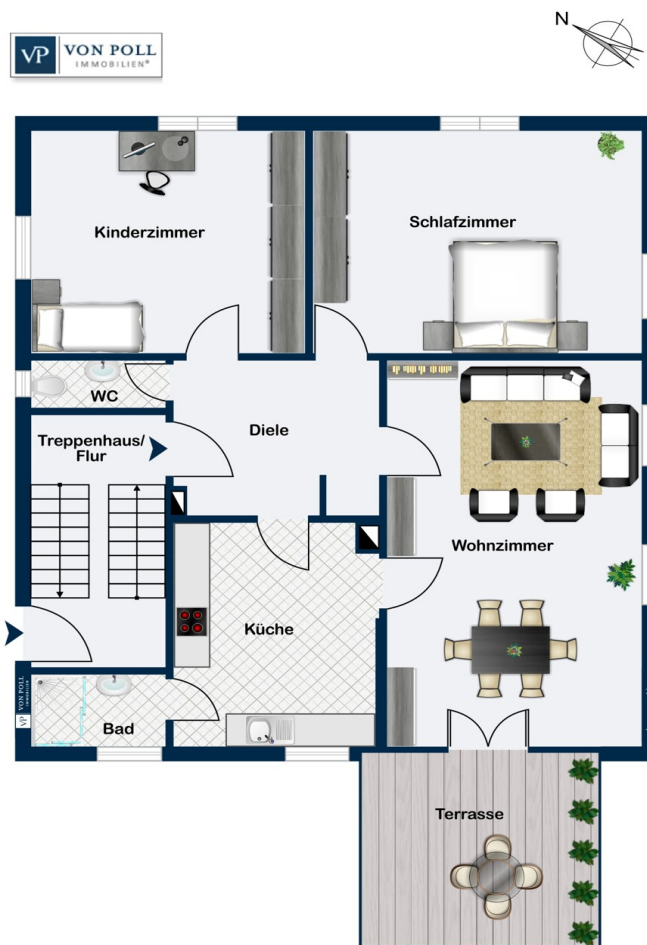
Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 70734 Fellbach

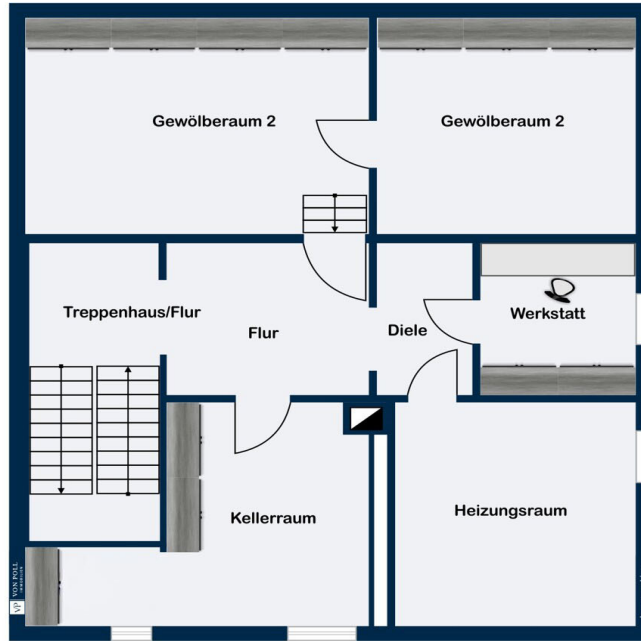
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 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: 26313007 - 70734 Fellbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese gepflegte Erdgeschoss-Wohnung befindet sich in einem Dreifamilien-Haus in zentraler Stadtlage von Fellbach.

Die 3,5 Zimmer-Wohnung umfasst ca. 97,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer überdachten Terrasse und direktem Zugang zum gepflegten Garten mit altem Baumbestand. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Der Pflegezustand ist hervorragend. In 2025 wurde die Wohnung umfassend saniert.

Der Wohnungsschnitt orientiert sich am typischen Grundriss der Jahrhundertwende mit zwei großen Schlafzimmern, einem geräumigen Wohn-Essbereich mit Gartenzugang, einem separatem WC und geräumigem Küchenbereich mit angrenzender Speisekammer, die später zum begehbaren Dusch-Bad ausgebaut wurde.

Auf dem Grundstück steht eine Garage aus dem Baujahr 1978, die zur Wohnung gehört.

Angesprochen fühlen sollten sich als Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und großzügig leben möchten.

Für Kinder ist der gemeinschaftliche Garten, mit seiner großen Rasenfläche, dem alten Baumbestand, der Schaukel und dem Kletterturm, ein absolutes Paradies.

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde stetig instand gehalten.

Die Aufteilung des Mehrfamilienhauses befindet sich aktuell in der Erstellung.

Gerne führen wir Sie durch die Immobilie und präsentieren Ihnen dieses ansprechende Stadthaus.

**Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 70734 Fellbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, sehr gepflegt
- Fassade gestrichen in 2017
- Fliesen im Treppenhaus: Feinsteinzeug Grace Sand (2015)
- EG-Wohnung 2015 kernsaniert, vermietet
- alle Türen neu in 2015
- Dachwartung in 2013
- Außenfassade mit Stilelementen und Fensterläden
- Einbauküche
- separates WC
- Elektrik 3-adrig, 2015
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen (2015)
- Kellerbereich als Nutzfläche
- Gastherme für EG, 2017 erneuert
- schöner gemeinschaftlich genutzter Garten mit Baumbestand
- überdachte Terrasse
- Spielbereich im Garten eingerichtet
- Garage auf dem Grundstück, Baujahr 1978

**Αριθμός ακινήτου: 26313007 - 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: 26313007 - 70734 Fellbach**

## Άλλες πληροφορίες

**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: 26313007 - 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)