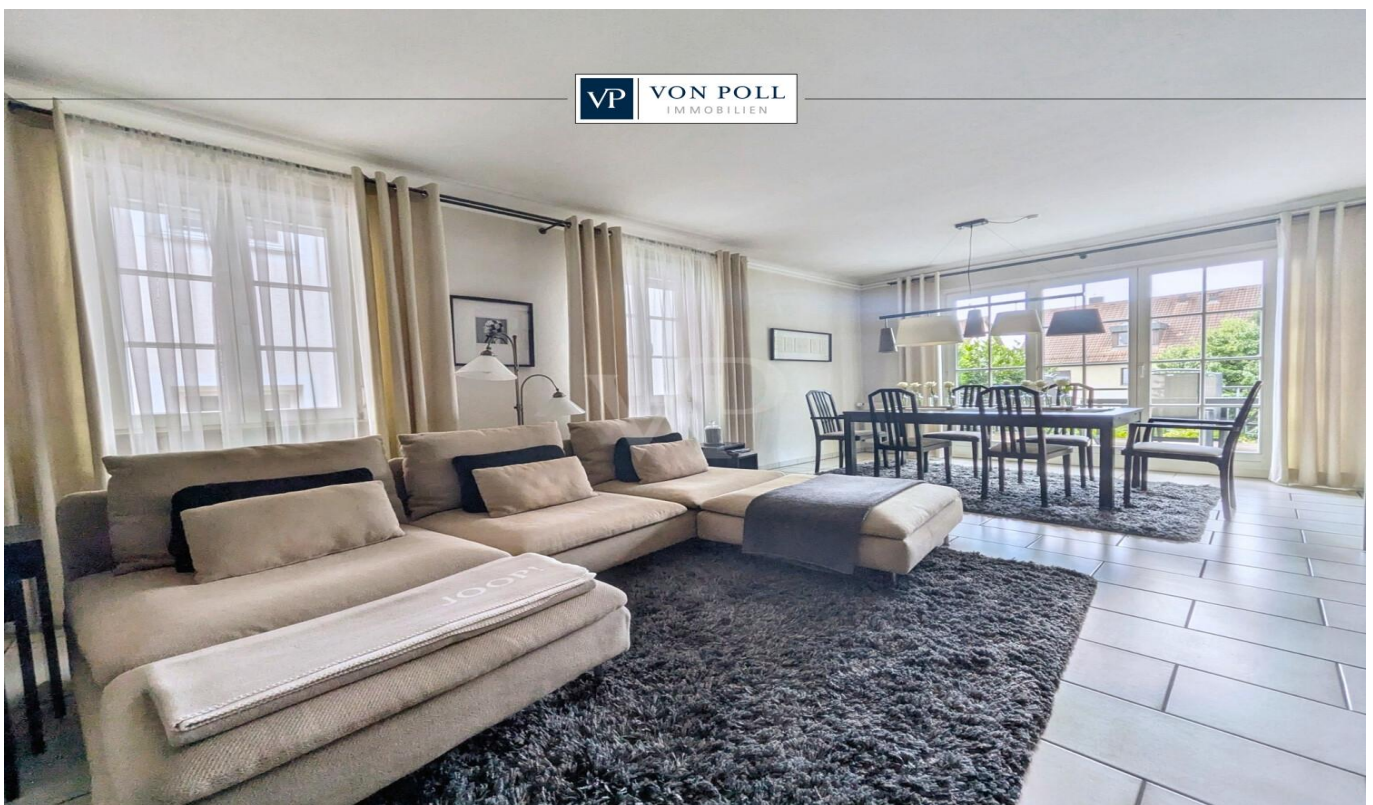


Fellbach

# Urbaner Wohnkomfort mit großzügigem Balkon und Garten

Αριθμός ακινήτου: 26313008



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 485.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 109,45 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5

**Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 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: 26313008 - 70734 Fellbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26313008	Τιμή αγοράς	485.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 109,45 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	1	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4.5		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1920	Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 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: 26313008 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



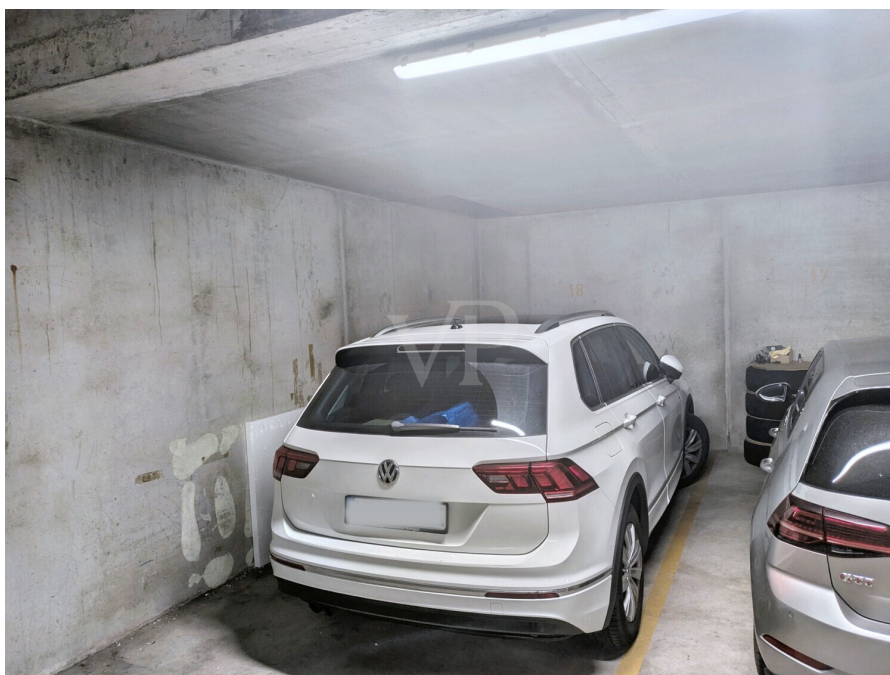
Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 70734 Fellbach

## Το ακίνητο



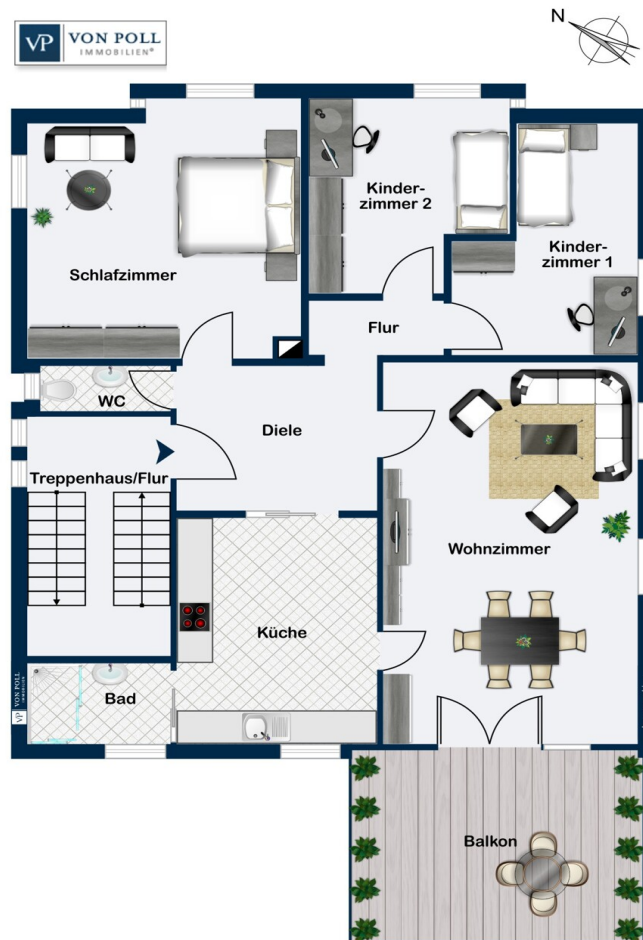
Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 70734 Fellbach

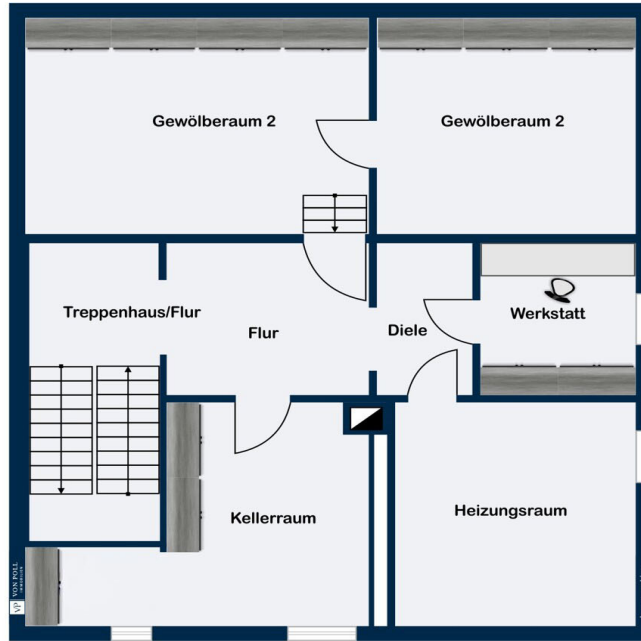
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 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: 26313008 - 70734 Fellbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Die gepflegte Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines 3-Parteienhauses in absoluter Zentrumslage von Fellbach. Ruhe und Erholung bietet das schöne, uneinsehbare Gartengrundstück, ein Idyll mit hohem Erholungswert und gleichzeitiger Erreichbarkeit aller notwendigen Einrichtungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbes. Wer alle Annehmlichkeiten einer zentralen Innenstadtlage mit einem gepflegten Wohnen - auch ohne Auto - genießen möchte, dem sei diese 4,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 109,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche wärmstens empfohlen.

Vorm Wohnzimmer aus lassen sich die bodentiefen Sprossenfenster weit öffnen. Mit Zutritt auf die geräumige Balkon-Terrasse gibt es die Möglichkeit , hier einen großen Gartentisch zu stellen und einen Grillplatz einzurichten. Eine Markise schützt vor Sonne und Regen. Der Blick in den gepflegten, eingewachsenen Garten mit dem Sichtschutz hochgewachsener Bäume, erhöht den Erholungscharakter dieser einzigartigen Idylle.

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Schlafzimmer, zwei weiteren Zimmern, die auch zu einem großen Zimmer zusammen gelegt werden können, einem geräumigen Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Küche. Der Wohnungsschnitt orientiert sich am typischen Grundriss der Jahrhundertwende mit einem geräumigem Küchenbereich und angrenzender Speisekammer, die später zum Bad ausgebaut wurde.

Das jetzige begehbare Duschbad wurde in 2011 komplett erneuert.

Ein TG-Stellplatz rundet dieses Angebot ab.

Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde

ständig instand gehalten.

Die Aufteilung des Mehrfamilienhauses befindet sich aktuell in Erstellung.

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

**Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 70734 Fellbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Wohnungen, sehr gepflegt
- OG-Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt, in Kürze frei
- Dachbodendämmung in 2011
- Dachwartung in 2013
- Außenfassade mit Stilelementen und Rollläden sowie Fensterläden, Fassadenrenovierung 2017
- 1 Bad mit begehbare Dusche
- 1 separates WC
- 1 Einbauküche mit Sitzecke
- Einbauten im Flurbereich
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen und Teppichboden
- 1 separater Kellerbereich
- Gastherme OG zusammen mit DG, 2017 erneuert
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand (Gemeinschaftseigentum)
- großer Balkon mit Markise und Treppe in den Garten
- 1x Tiefgaragenstellplatz

**Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 70734 Fellbach**

## Όλα για την τοποθεσία

Die gepflegte Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines 3-Parteienhauses in absoluter Zentrumslage von Fellbach.

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 Freizeitorde – von Parks über Weinberge bis hin zu Bädern, Sport- und Kulturangeboten. Vielfältige Möglichkeiten für Familien und aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.

**Αριθμός ακινήτου: 26313008 - 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: 26313008 - 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)