

Fellbach

# Stilvolles City-Apartment mit 2,5 Zimmern in Toplage

Αριθμός ακινήτου: 26313009



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 215.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 52,52 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5

Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

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

Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	26313009	???? ??????	215.000 EUR
???????????	ca. 52,52 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	2		
?????????	2.5		
?????????? ??? ??????????	1	???????? ????????????	???????
??????????	1	???????????????????? ??????	ca. 9 m <sup>2</sup>
???? ?????????????	1920	???????	???????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

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

????????? ?????????	????????? ?????? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ?????????	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	08.09.2035	????????? ????????????? ?????????	G
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ?????????????	1923

Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

?? ????????



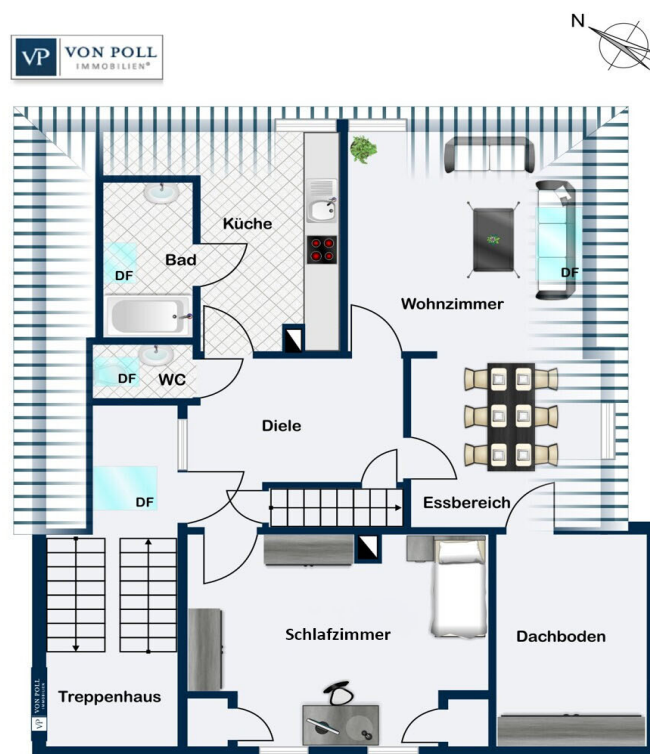
Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

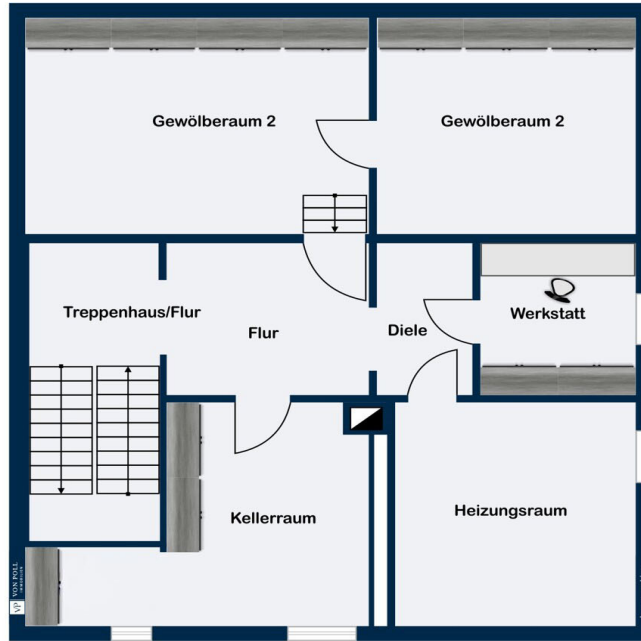
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach

??????





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: 26313009 - 70734 Fellbach**

**??? ????? ?????????**

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 3-Parteienhaus im Herzen von Fellbach. Das Haus besticht durch seine zentrale Stadtlage mit einem sehr schönen uneinsehbaren Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Sehr selten findet man diese einmalige Kombination aus guter Erreichbarkeit und Ruhepol mit viel Privatsphäre.

Im hellen Dachgeschoss, auf dritter Wohnebene, gibt es eine 2,5 Zimmer- Wohnung mit ca. 52,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Grundfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>. In den Wandnischen gibt es zusätzlich geschickte Einbauten mit Nutzflächen von insgesamt ca. 9,66 m<sup>2</sup>. Momentan fungiert das Dachgeschoss als separater Gästebereich und ist unvermietet. Der Gesamtzustand der Wohnung ist sehr gepflegt und mit der Einbauküche sofort bezugsbereit.

Angesprochen fühlen sollten sich Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und gepflegt wohnen möchten.

Der Garten, mit seiner großen Rasenfläche und dem alten Baumbestand bietet eine unerwartete Idylle in dieser zentralen Stadtlage.

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde stetig 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: 26313009 - 70734 Fellbach**

**?????????????? ???? ??????????**

- DG-Wohnung, 2020 kernsaniert
- in MFH mit insgesamt 3 Wohneinheiten
- Einbauküche (2020) mit Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- 1 Bad mit Duschwanne
- separates WC
- Elektrik 3-adrig (2020)
- Sprossenfenster und große Dachfenster mit hellem Lichteinfall
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesenböden (2020)
- gemeinsame Gastherme für OG/DG von 2017
- Dachbodendämmung in 2011
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Dachwartung in 2013
- Kellerraum
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand

**Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach**

**???** **???** **???** **???????????**

**Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Fellbach mit einem sehr schönen ruhigen und gepflegten Grundstück.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar erreichbar. Die hervorragende ÖPNV-Anbindung via S-Bahn (S2/S3) und Stadtbahn U1 ermöglichen eine komfortable und klimafreundliche Fortbewegung im Sinne einer optimalen Versorgung und Mobilität auch ohne Auto.**

**Die Stadt besticht durch seine hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal sowie der sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz der Bundesstraßen B14 und B29 – als perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität. Vielfältige Möglichkeiten für aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.**

**Αριθμός ακινήτου: 26313009 - 70734 Fellbach**

**????? ????????????**

**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: 26313009 - 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](http://www.von-poll.com)**