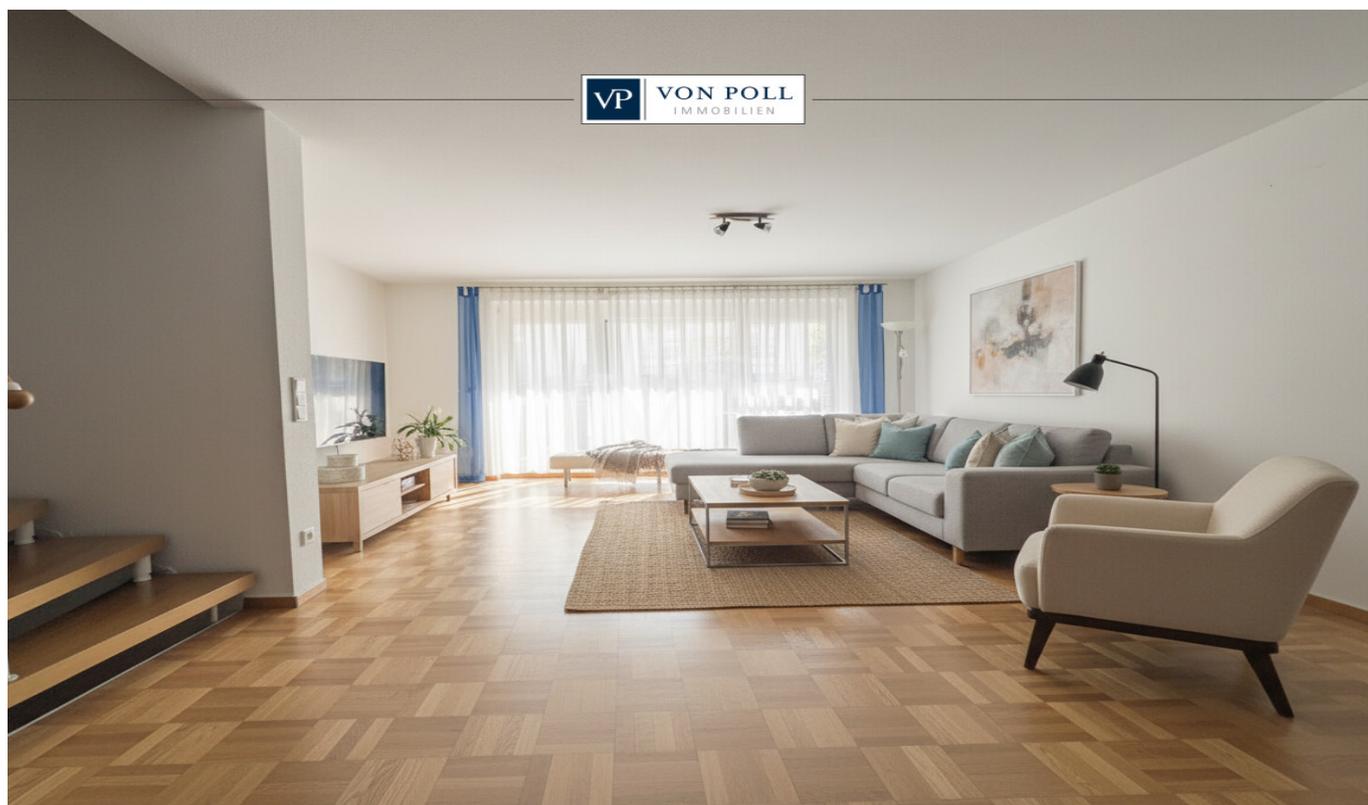


Fellbach

# Ideal für die Familie: City-Haus mit Energieeffizienzklasse A

VP azonosító: 25313015



VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 134 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Áttekintés

VP azonosító	25313015
Hasznos lakótér	ca. 132,3 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 24 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	40.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	03.04.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



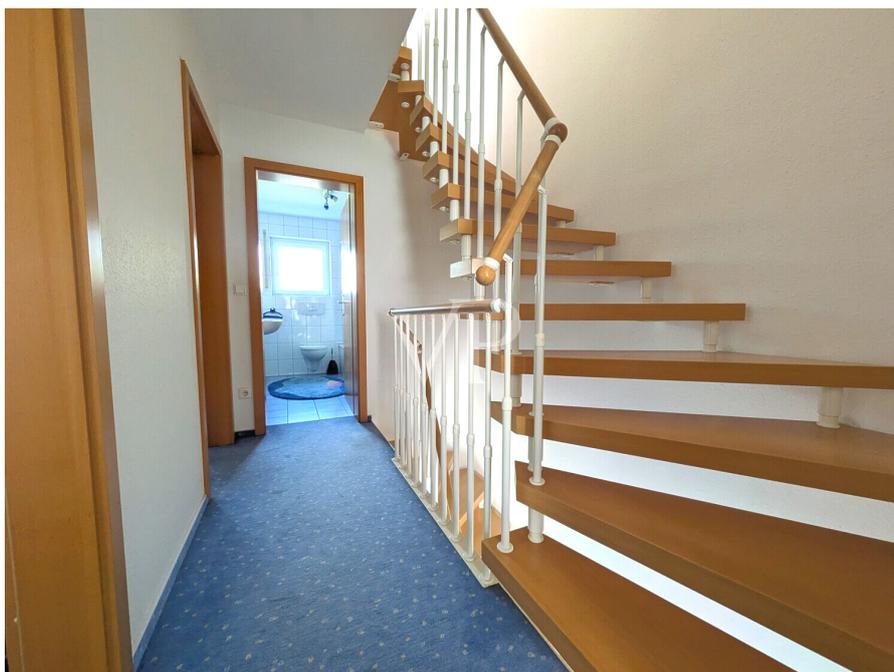
VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



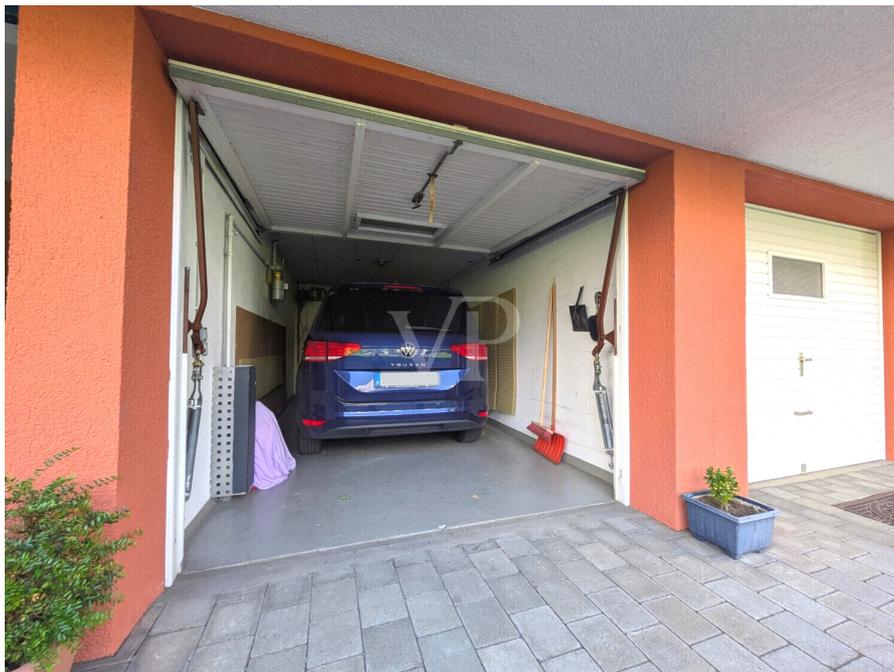
VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313015



FELLBACH

24 M<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE

BAUJAHR 2001



2 BADEZIMMER

ca. 132 m<sup>2</sup>

GARAGE



6 ZIMMER



A - GAS - 40,3 KWH (VERBRAUCH)



4 ETAGEN



595.000 €

+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan

**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 über letzten 12 Monate

**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos

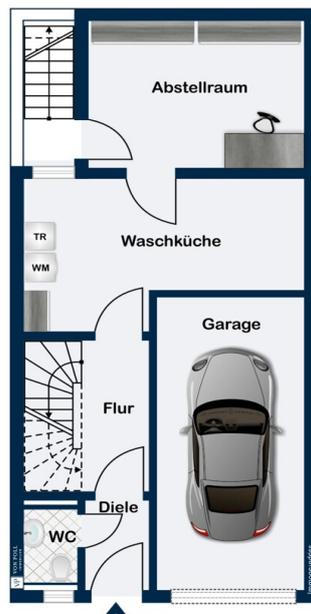
**BELLEVUE**  
Best Property Awards 2025

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
Immobilienbewertung 01  
Immobilienbewertung

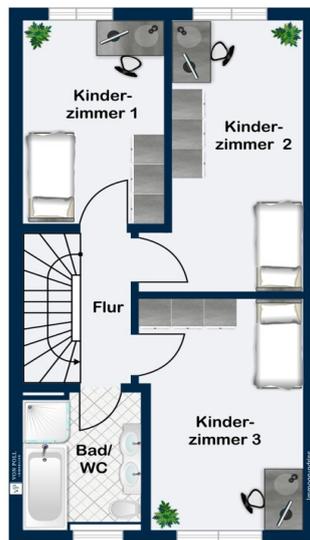
Proven Expert

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

# Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach**

## Az also benyomás

Dieses attraktive Reihenmittelhaus, aus dem Jahr 2001, überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> und Energieeffizienzklasse A.

Das Einfamilienhaus, das sich auf einem Grundstück von ca. 135 m<sup>2</sup> befindet, verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn-/Essbereich. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf ein flexibles Raumangebot legen.

Beim Betreten des Hauses, im ebenerdigen Untergeschoss, gelangen Sie in den Eingangsbereich, der zum Gäste-WC, dem Abstell-/Hobbyraum, sowie zur Waschküche führt. Hier haben Sie ausreichend Stauraum für Einkäufe, Sportausrüstung oder individuelle Hobbys. Die im Haus befindliche Garage bietet Ihrem Fahrzeug einen komfortablen Schutz.

Über eine Treppe erreicht man den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, sowie die separat abgetrennte Küche.

Vom Wohnbereich aus, gelangen Sie auf die großzügig geschnittene Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie das großzügige Familienbad. Dieses ist mit Waschbecken, einer Badewanne, Dusche und einem WC ausgestattet.

Im Dachgeschoss finden Sie ein weiteres Tageslichtbad, das mit Dusche und WC viel Flexibilität bietet. Außerdem befinden sich hier das Elternschlafzimmer und ein weiteres Kinder-/Gästezimmer. Die überhohen Decken auf dieser Ebene unterstreichen das großzügige Raumangebot und schaffen ein angenehmes Raumklima.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Erst im Jahr 2020 wurde die Fassade gestrichen. Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige und effiziente Beheizung aller Wohnräume.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Részletes felszereltség

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Terrasse und Balkon (Süd/Ost)
- Einbauküche mit Siemensgeräten
- 2 Tageslichtbäder (DG mit WC und Dusche / OG mit WC, Dusche und Badewanne)
- Wasserhähne und Waschbecken aus 2023
- separates Gäste-WC
- Überhohe Decken im Dachgeschoss
- Waschküche + Abstell-/Hobbyraum
- Decke der Waschküche gedämmt
- Garage im Haus
- Fassade 2020 gestrichen

**VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach**

## Minden a helyszínról

Das Reihemittelhaus liegt in einer zentrumsnahen Wohnlage in 70734 Fellbach. Die Stadt besticht durch ihre hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal – eine perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Mit dem Auto erreichen Sie über die nahen Bundesstraßen B14 und B29 bequem sowohl das Stuttgarter Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz.

Die schnelle Erreichbarkeit der 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.

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 40.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

VP azonosító: 25313015 - 70734 Fellbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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