

Fellbach

Világos, emeletes földszinti lakás déli fekvésű erkéllyel és garázzsal

VP azonosító: 25313004



VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,78 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

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

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Áttekintés

VP azonosító	25313004	Vételár	365.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 102,78 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2010
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1966		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

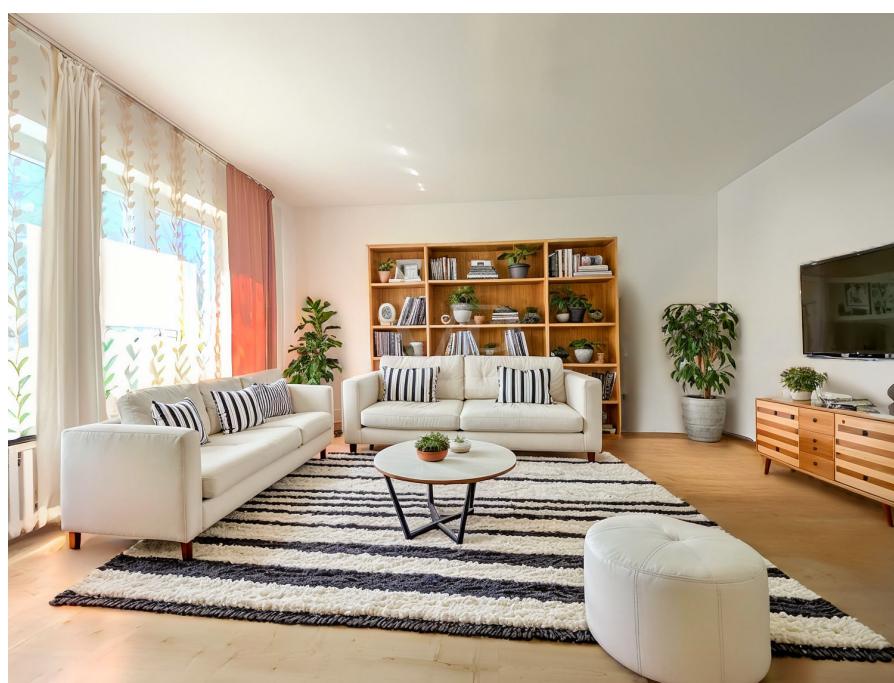
VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	232.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.12.2031	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



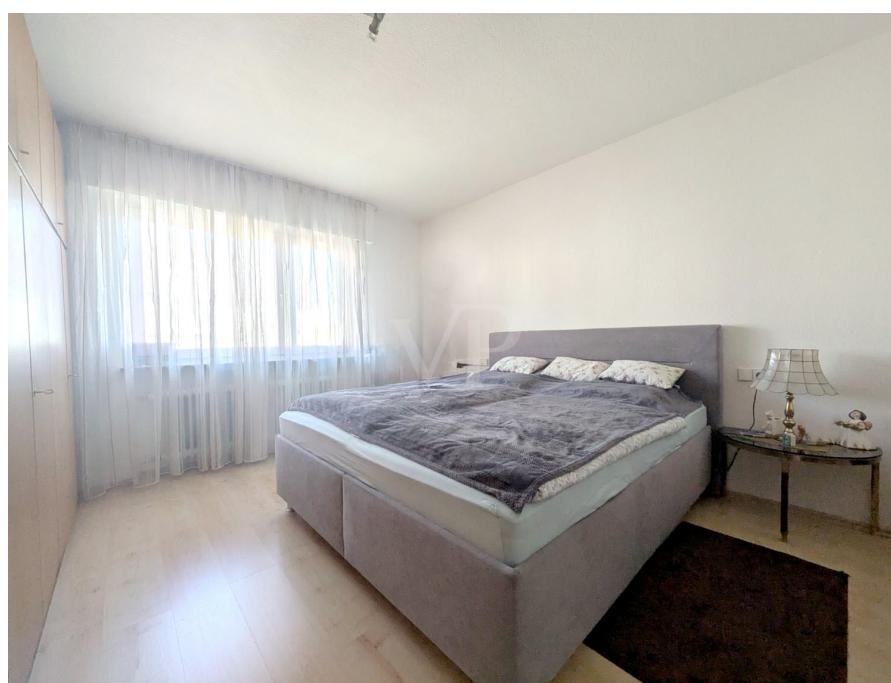
VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



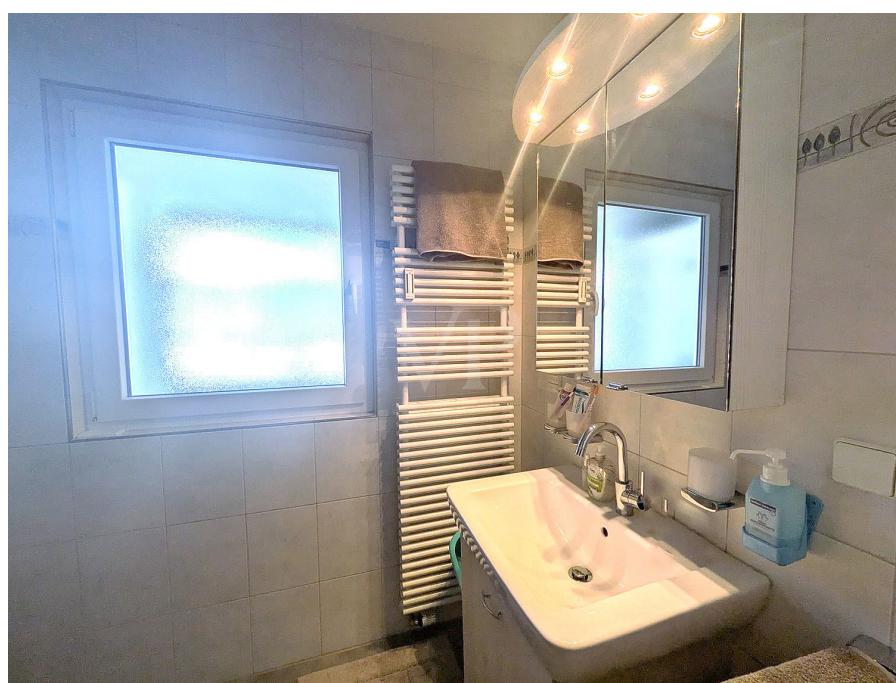
VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



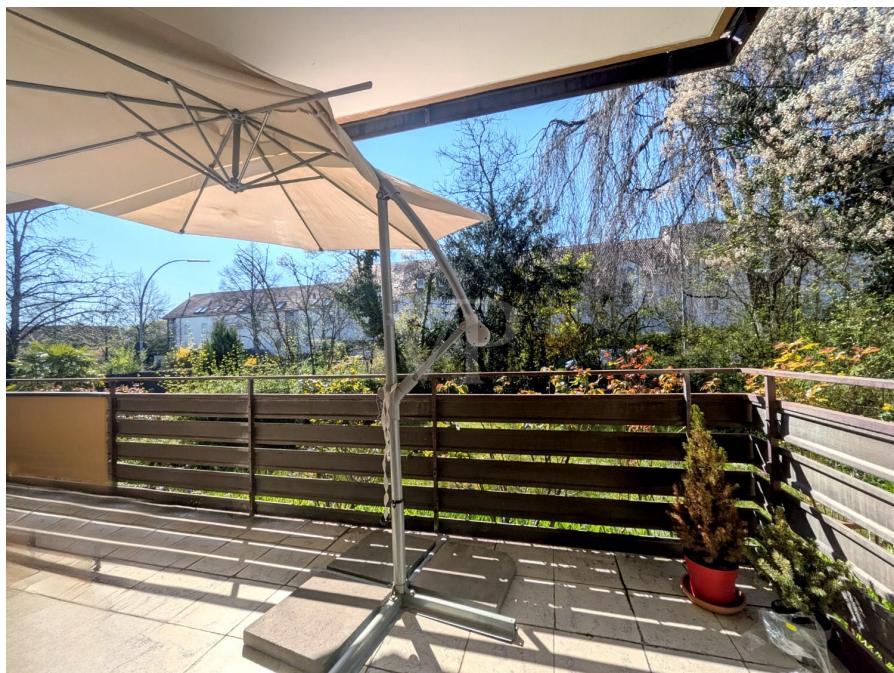
VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az ingatlan

**Sie möchten
Ihre Immobilie
verkaufen?**

DANN WENDEN SIE SICH 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  Proven Expert



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, emelt földszinti lakás egy 1968-ban épült háromlakásos épületben található. Körülbelül 103 négyzetméternyi lakóteret kínál, optimális és tágas elrendezéssel. A lakás négy arányos szobával rendelkezik, és ideális párok, kis családok vagy magánszemélyek számára, akik értékelik a központi, mégis csendes elhelyezkedést. Egy tágas eloszoba harmonikusan összeköti az összes szobát. A lakás szíve a tágas nappali, amely nyitott terű kialakítású, és a szomszédos étkezobe vezet. Innen közvetlen hozzáférés van a fedett, déli fekvésű erkélyhez, ahonnan kilátás nyílik a közös kertre. Két tágas hálószoba is rendelkezésre áll. A nagyméretű, beépített konyha modern gépekkel van felszerelve. A konyhához egy loggia csatlakozik, amely praktikus tárolóhelyet és mosó- és szárítógép-csatlakozókat biztosít. A fürdoszobában zuhanyzó és külön WC található. A nagyobb kényelem érdekében egy külön vendég WC is található. A lakás 2011-ben átfogó felújításon esett át, és modern felszereltséggel büszkélkedhet. Többek között dupla üvegezésű PVC ablakokkal rendelkezik, amelyek kiváló ho- és hangszigetelést biztosítanak. A padlóburkolat kiváló minőségű járólapjal és könnyen kezelhető laminált padlóval van ellátva. A folyosón található praktikus mennyezeti spotlámpák kellemes és egyenletes megvilágítást biztosítanak. A lakáshoz garázs is tartozik. Két pinceszinti tárolóhelyiséget is tartozik a lakáshoz, amelyek további tárolóhelyet kínálnak. Jól karbantartott tulajdonságainak köszönhetően a lakás ideális feltételeket kínál a kényelmes élethez. Ez az ingatlan lehetőséget kínál a leendo vásárlóknak egy vonzó és jól felszerelt lakás megszerzésére Fellbach szívében. A 2025/26-os költségvetés szerint a havi rezidíj 132 euró tartalékot és a jelenlegi havi 392 eurós futési költséget tartalmaz. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a megtekintés egyezteséséhez.

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 3-adrige Elektrik
- Fliesen und Laminat
- Deckenspots im Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- großer, überdachter Süd-Balkon
- ÖL-Zentralheizung, Bj. 1999
- 3 Parteien im Haus (2 Eigentümer, 1 Vermietung)
- 2 Kellerräume
- Garage

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

Minden a helyszínrol

Fellbach überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an Stuttgart sowie den gesamten Rems-Murr-Kreis und bietet gleichzeitig eine vielseitige, gut ausgebauten Infrastruktur, die den Alltag besonders angenehm und abwechslungsreich gestaltet.

Dank der Nähe zu den Bundesstraßen B14 und B29 sind umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal erschlossen: U- und S-Bahn-Stationen sowie Buslinien sind bequem erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen.

Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot mit zahlreichen Kindergärten und Grundschulen. Ergänzt wird dieses durch zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum – ideal für Familien mit Kindern jeder Altersstufe.

Für die Freizeitgestaltung bietet Fellbach vielfältige Möglichkeiten: Der nahegelegene Kappelberg lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Naturerlebnissen ein. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Spielplätze, ein modernes Schwimmbad und familienfreundliche Freizeitanlagen.

Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Supermärkte, Fachgeschäfte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe auf kurzem Wege.

Insgesamt bietet Fellbach eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe, grüner Umgebung und familienfreundlicher Infrastruktur – ein Standort, der hohe Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit verbindet.

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25313004 - 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com