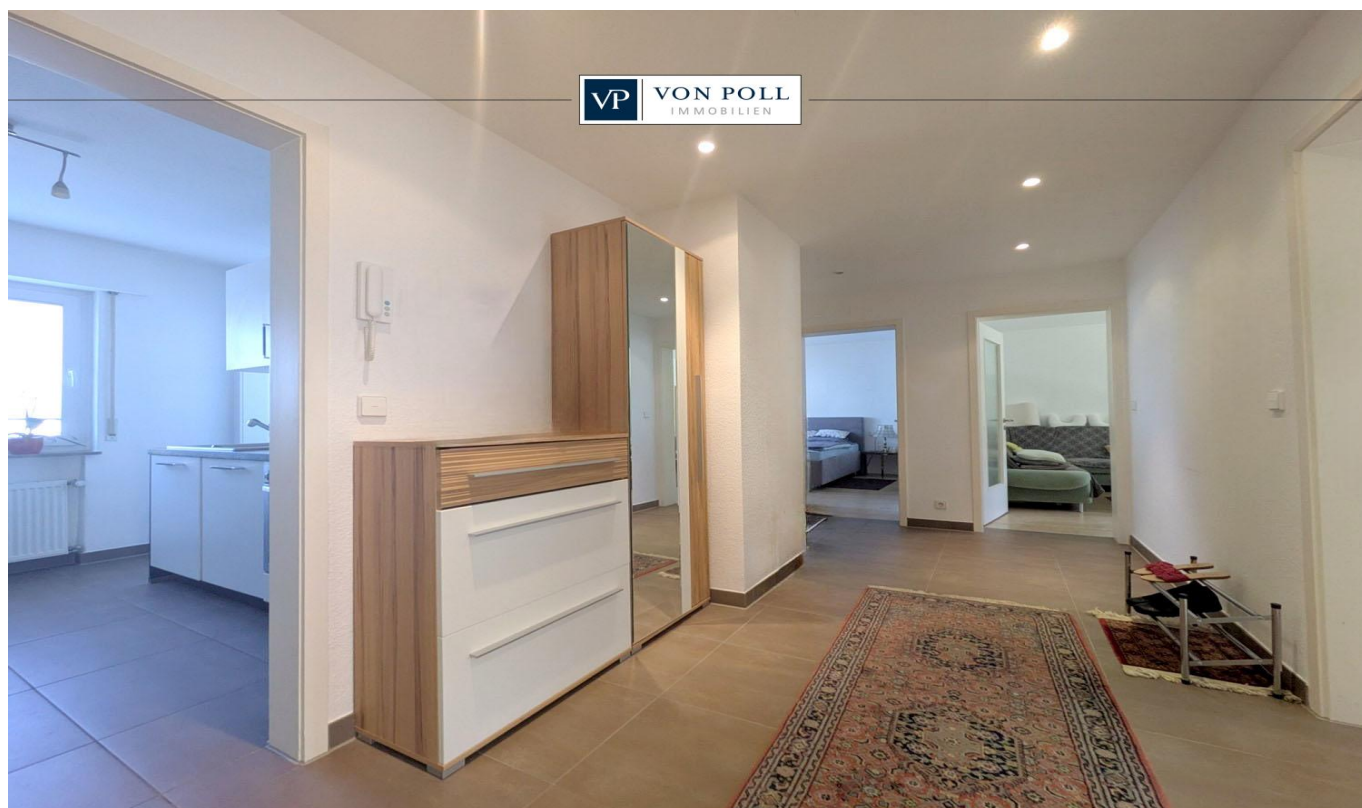


Fellbach

## Világos, emeletes földszinti lakás déli fekvésű erkéllyel és garázzsal

VP azonosító: 25313004



VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

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

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25313004                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 102,78 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 4                         |
| Hálósobák             | 2                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1966                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 365.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2010                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély               |

VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.12.2031    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 232.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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



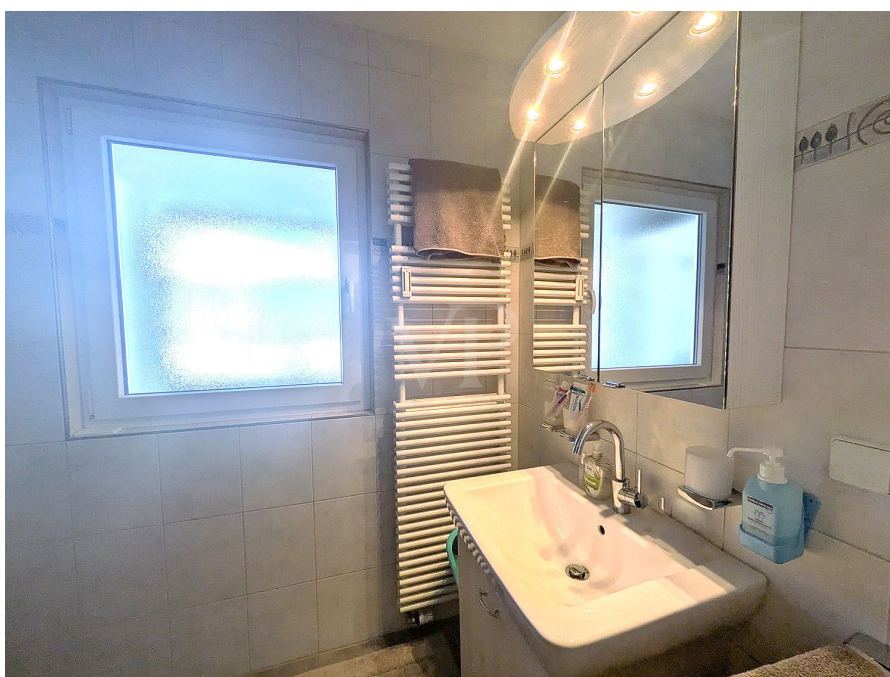
VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313004 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

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

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**

Mehr Infos ➔

Proven Expert

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

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 első 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 elosztó harmonikusan összeköti az összes szobát. A lakás szíve a tágas nappali, amely nyitott területe kialakítású, és a szomszédos étkezőbe 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 fürdőszobában 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 hő- és hangszigetelést biztosítanak. A padlóburkolat kiváló minőségű járólappal és könnyen kezelhető laminált padlóval van ellátva. A folyosón található praktikus mennyezeti spotlámpák kellemes és egyenletes megvilágítást biztosítanak. A lakáshoz garázs is tartozik. Két pincészi tárolóhelyiség 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 leendő vásárlóknak egy vonzó és jól felszerelt lakás megszerzésére Fellbach szívében. A 2025/26-os költségvetés szerint a havi rezsi 132 euró tartalékkal és a jelenlegi havi 392 eurós futási költséget tartalmaz. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a megtekintés egyeztetéséhez.

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 helyszínról

Fellbach überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an Stuttgart sowie den gesamten Rems-Murr-Kreis und bietet gleichzeitig eine vielseitige, gut ausgebaute 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 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](mailto:fellbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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