

Fellbach

# Építészeti gyöngyszem – központi sorház álomszeru kerttel

VP azonosító: 25313013



VÉTELÁR: 1.245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 259,56 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9.5 • FÖLDTERÜLET: 526 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

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

VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Áttekintés

VP azonosító	25313013	Vételár	1.245.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 259,56 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	9.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 98 m <sup>2</sup>
Építés éve	1920	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1923

VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



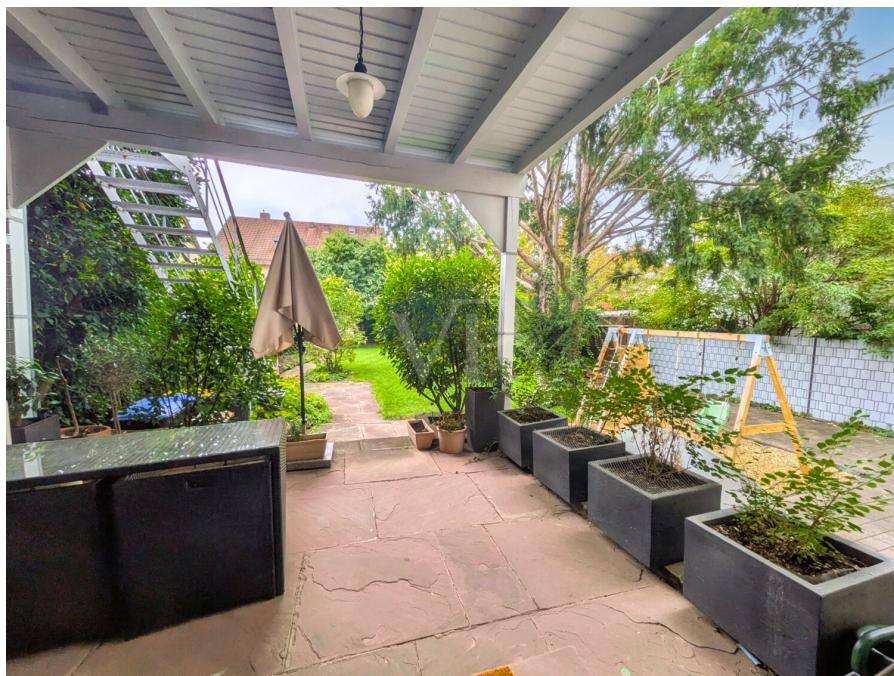
VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



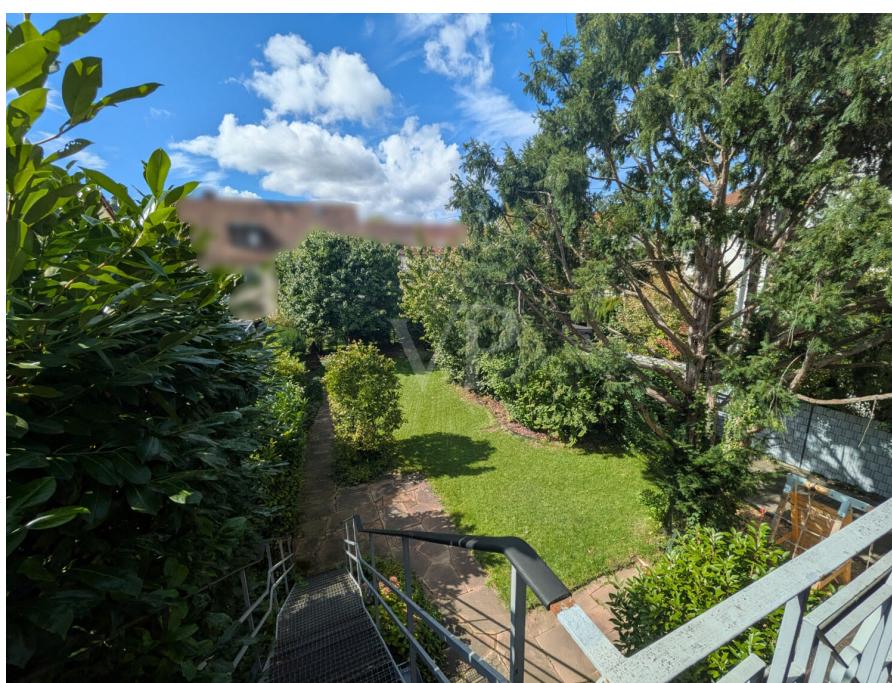
VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



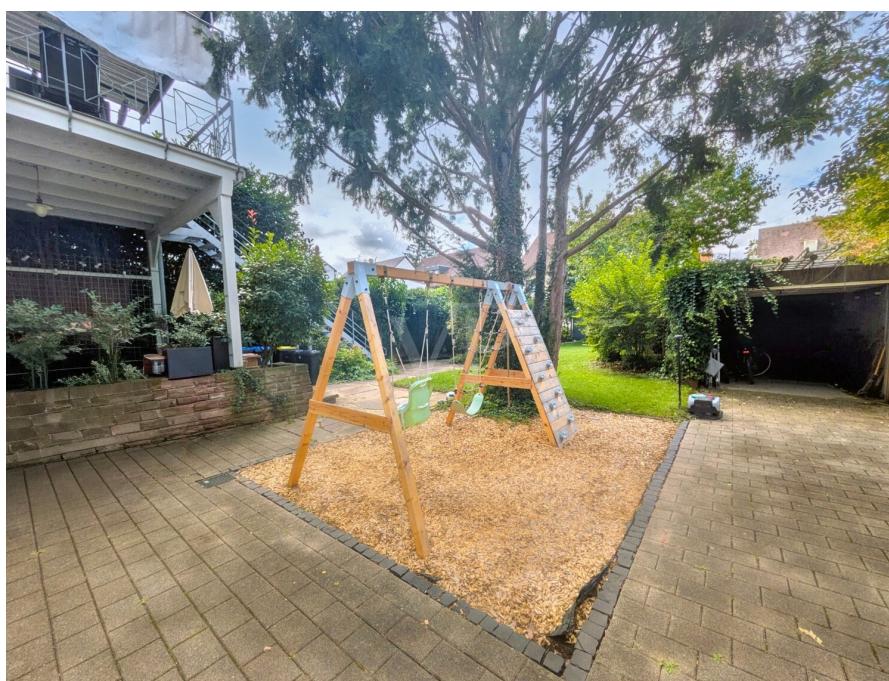
VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



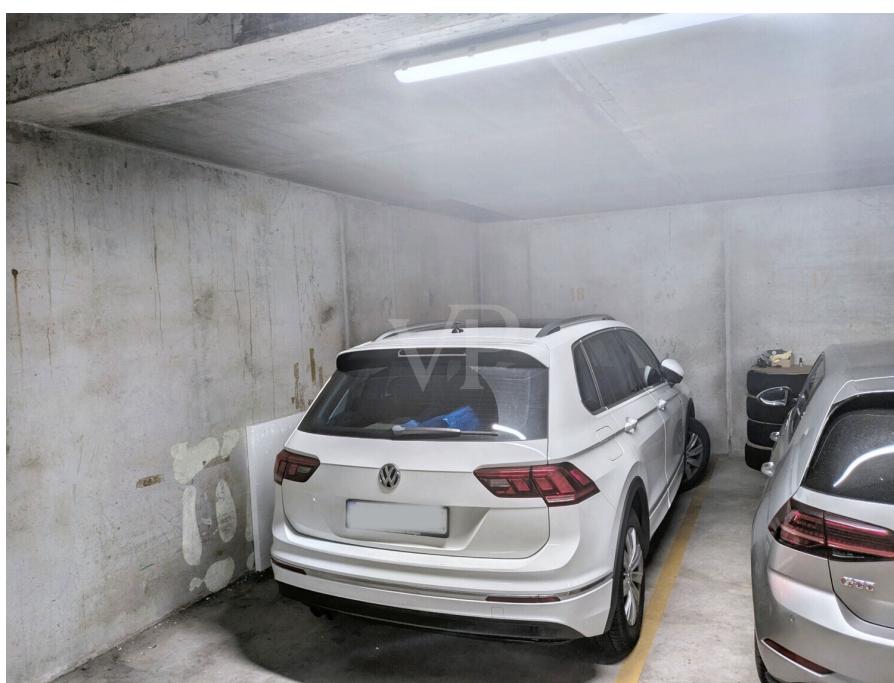
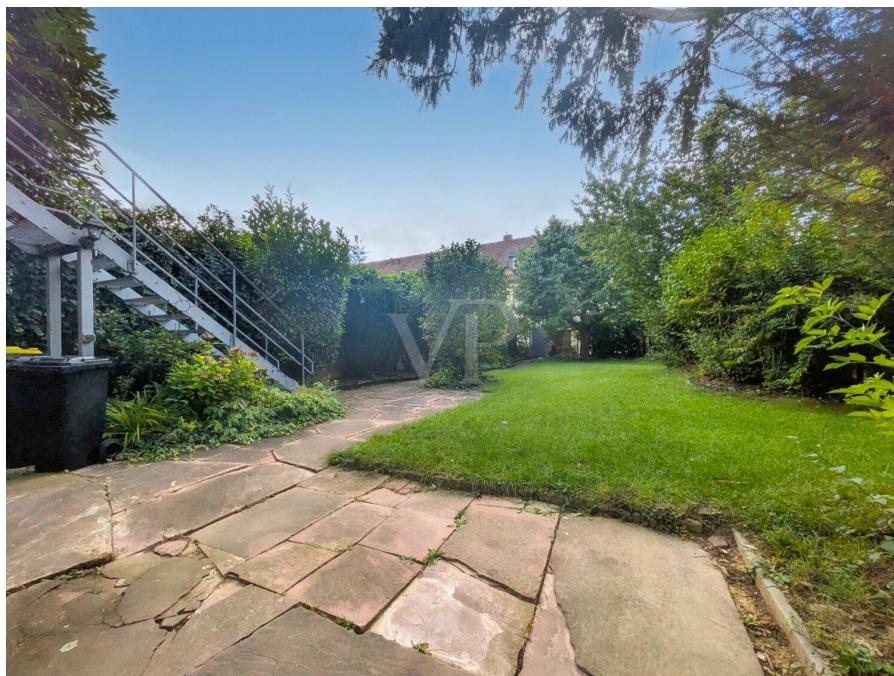
VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313013 - 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  
der letzten 12 Monate

**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos 

**BELLEVUE**  
Best Property Agent  
2025

**DEKRA**  
DEKRA Qualität  
Qualitätsauszeichnung  
Immobilienbewertung  
Beste Bewertung 2025

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313013

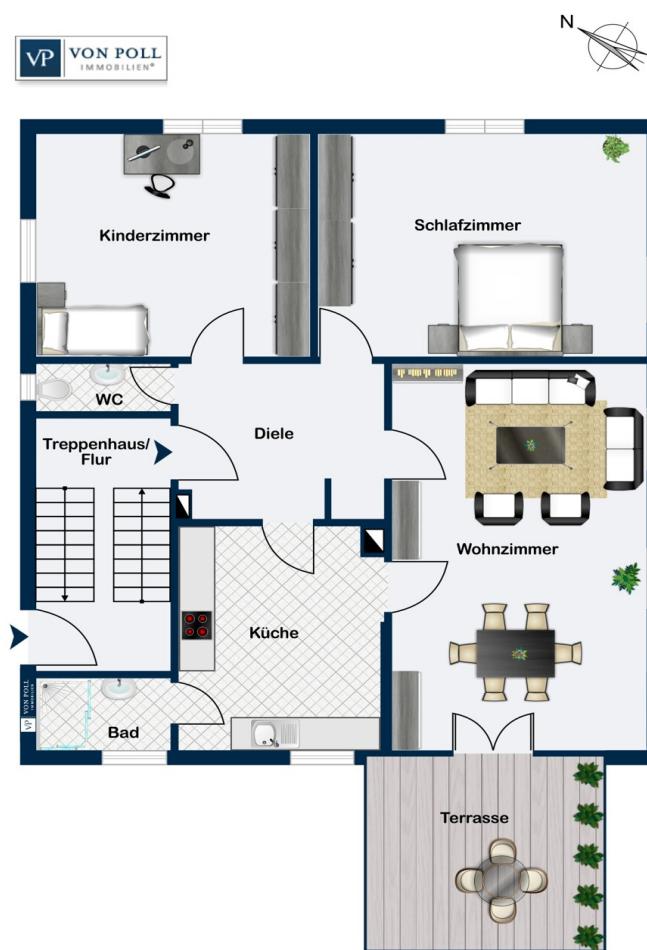
 70734 FELLBACH	 ca. 98 m <sup>2</sup> Nutzfläche
 Baujahr 1920	 526 m <sup>2</sup>
 ca. 260 m <sup>2</sup>	 TG-Stellplatz + Garage
 3 Einheiten, 10 Zimmer	 G - Erdgas - 242,3 kWh (Bedarf)
 3 Etagen	 1.245.000 € + 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)

0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

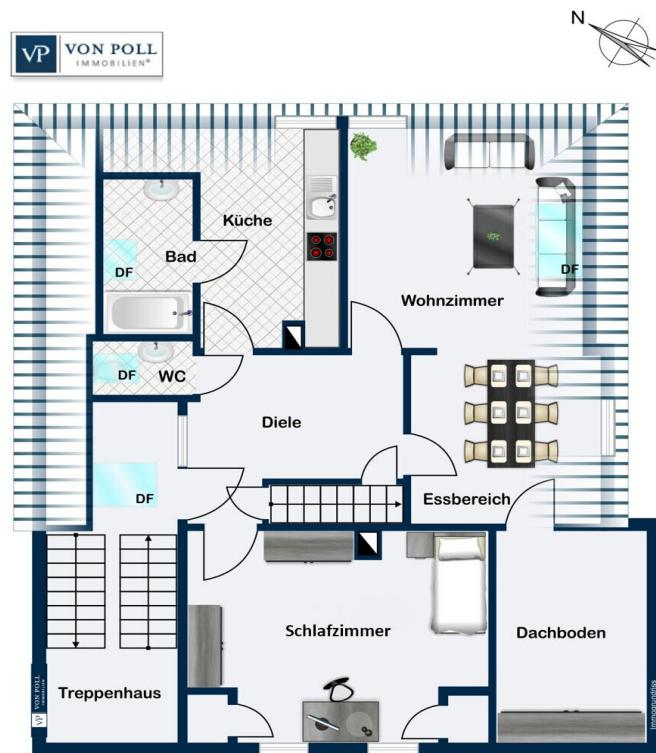


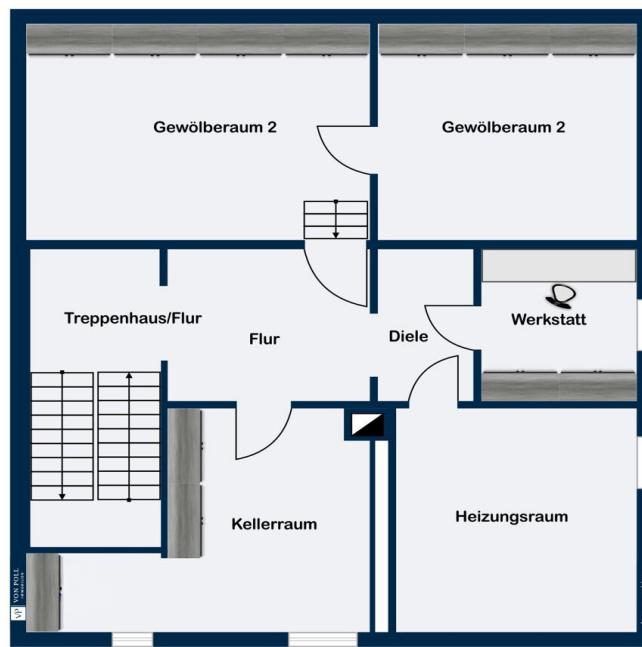
VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott sorház Fellbach szívében, központi helyen, egy gyönyörű, félreeso kerttel büszkélkedhet. A könnyű megközelíthetőség és a gondozott kertben található nyugodt menedékhely, amely boséges magánéletet kínál, ritkaságnak számít. A házban három apartman található: - Földszint: 3,5 szoba, 97,59 m<sup>2</sup> lakótér terasszal (jelenleg bérbe adva). - Elso emelet: 4,5 szoba, 109,45 m<sup>2</sup> lakótér nagy erkélyel és kertkapcsolattal. - Padlás: 2,5 szoba, 52,52 m<sup>2</sup> lakótér. Az alagsor 88,34 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál. További 9,66 m<sup>2</sup> hasznos terület áll rendelkezésre a padláson. Az elso és a padlásszinten található apartmanokat jelenleg a tulajdonosok lakják. A padlás külön vendéglakosztályként szolgál. A lakások elrendezése a századforduló tipikus alaprajzait tükrözi, nagy hálószobákkal, külön WC-vel és egy tágas konyhával, amelyhez egy kamra is tartozik, amelyet később fürdőszobává alakítottak át. A vételárban benne foglaltatik egy földalatti parkolóhely a szomszédos épületben. Ez az ingatlan ideális befektetöknek vagy saját tulajdonú lakást keresőknek, akik központi fekvésű és tágas otthonot keresnek. Részleges bérbeadás is lehetséges. Több generációs otthon is kialakításra kerülhet. A felső és a tetőtéri emeleten található két lakás azonnal bekölthető az eladáskor. Az egész ház tökéletesen alkalmas egy család számára. A kert nagy gyepfelülettel, idős fákkal, hintával és mászókával igazi gyermekparadicsom. A ház nagyon jól karbantartott és folyamatosan karbantartott. Örömmel körbevezetjük az ingatlant és bemutatjuk Önnek ezt a vonzó sorházat.

VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
- EG-Wohnung derzeit vermietet, 2015 kernsaniert
- DG-Wohnung in 2020 umgebaut
- OG-Wohnung sehr gepflegt
- Außenfassade mit Stilelementen und Fensterläden
- 3 Bäder
- 3 Küchen
- 3 separate WCs
- Elektrik 3-adrig
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen und Teppichboden
- Gewölbekeller
- Gastherme für EG, OG/DG 2017 erneuert
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand
- Terrasse, großer Balkon mit Markise und Gartenzugang über Treppe
- Spielbereich im Garten eingerichtet
- kleine Garage auf dem Grundstück, Baujahr 1978 (als Abstellbereich genutzt)
- 1 Tiefgaragenstellplatz im Nebengebäude, Mietoption auf einen weiteren Stellplatz nach Absprache möglich

**VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Minden a helyszínrol

Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Fellbach mit einem sehr schönen, gepflegten Grundstück. 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 Freizeitorte – von Parks über Weinberge bis hin zu Bädern, Sport- und Kulturangeboten. Vielfältige Möglichkeiten für Familien und aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.

**VP azonosító: 25313013 - 70734 Fellbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.

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: 25313013 - 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](http://www.von-poll.com)