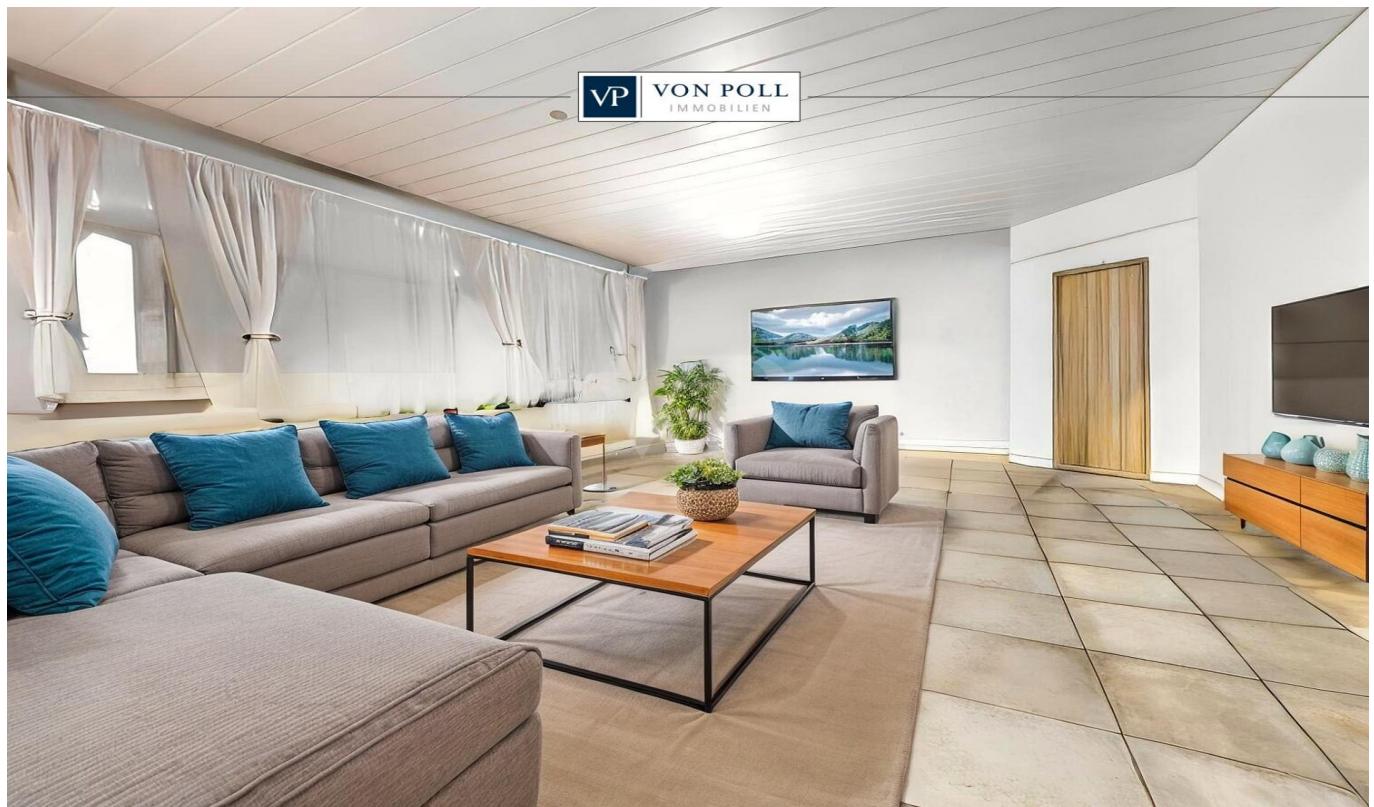


Fellbach

## Fellbach szívében: Hangulatos tetötéri lakás

**VP azonosító: 25313005**



**VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

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

**VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Áttekintés

VP azonosító	25313005	Vételár	285.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 78 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2	Modernizálás / felújítás	2006
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
Építés éve	1936	Felszereltség	Vendég WC, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló		

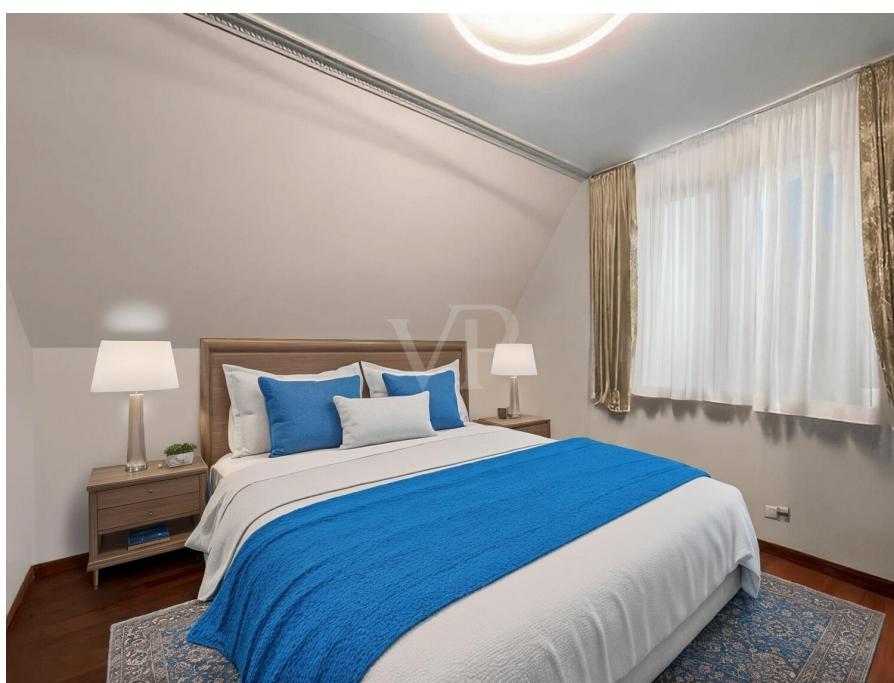
VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.12.2032	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

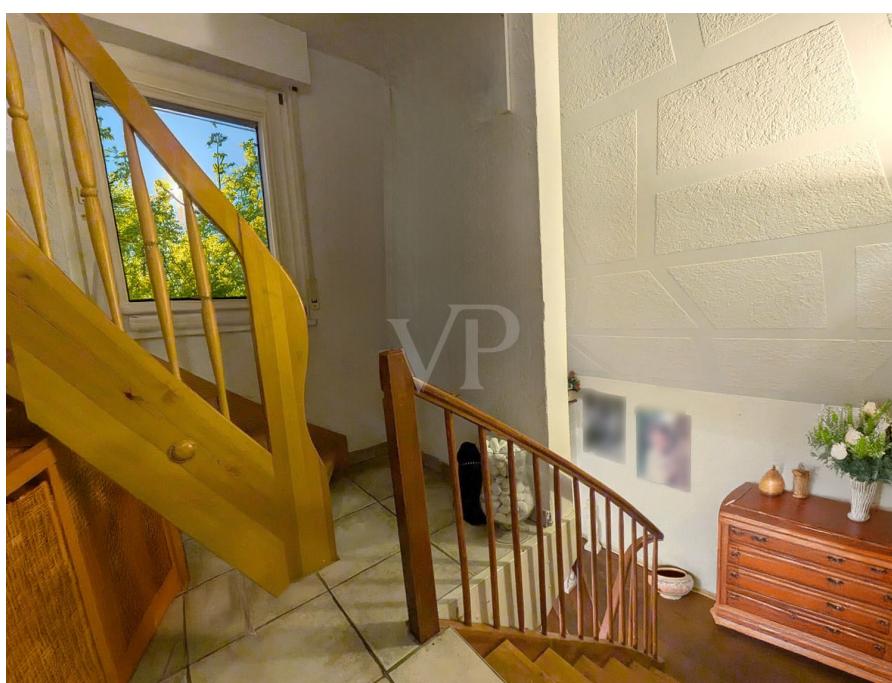
VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



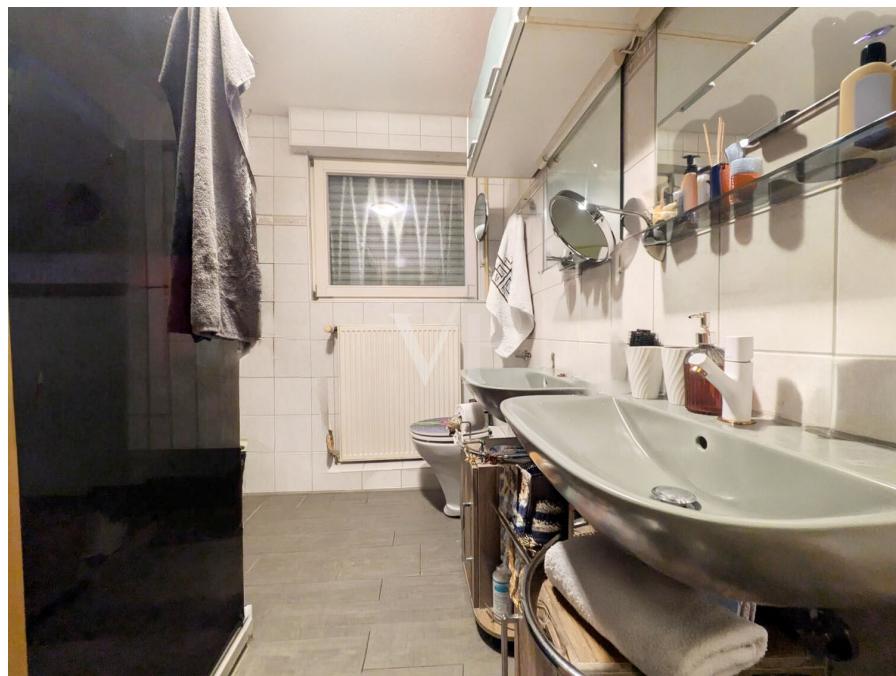
VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313005

FELLBACH 70734

1 STELLPLATZ

BAUJAHR 1936

BALKON

ca. 78 m<sup>2</sup>

BADEZIMMER + SEPARATES GÄSTE WC

4 ZIMMER

F - GAS - 161 KWH (BEDARF)

DACHGESCHOSS

285.000 €

+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

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

www.von-poll.com

VP azonosító: 25313005 - 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](http://www.von-poll.com)



Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

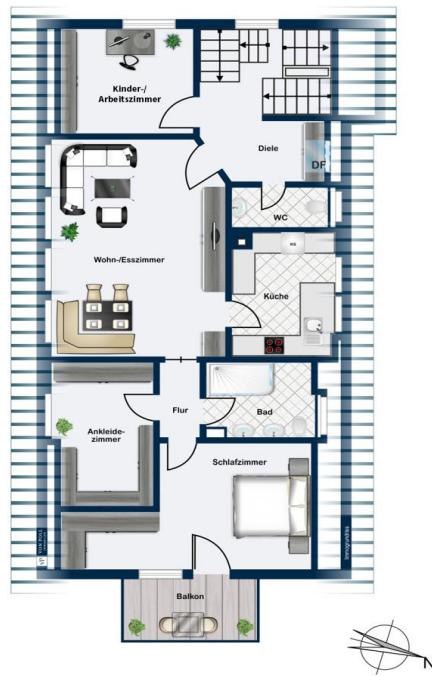
**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**

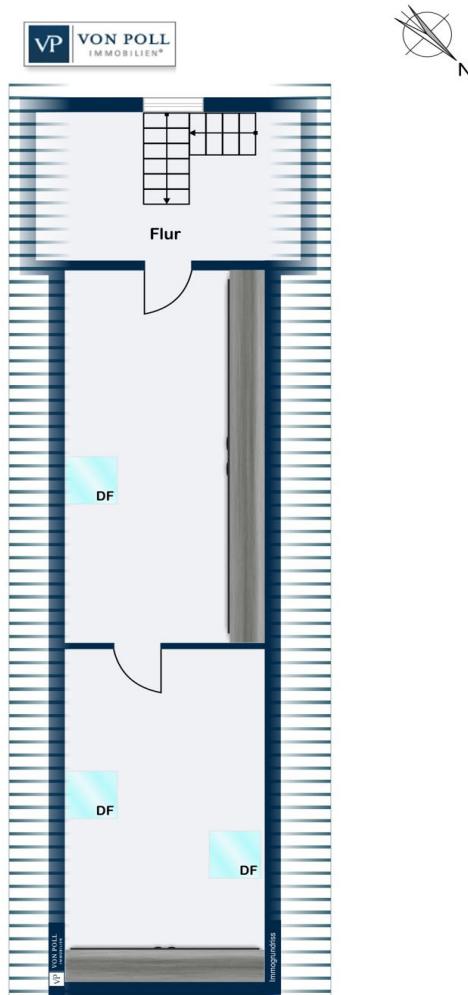
Mehr Infos   
Proven Expert

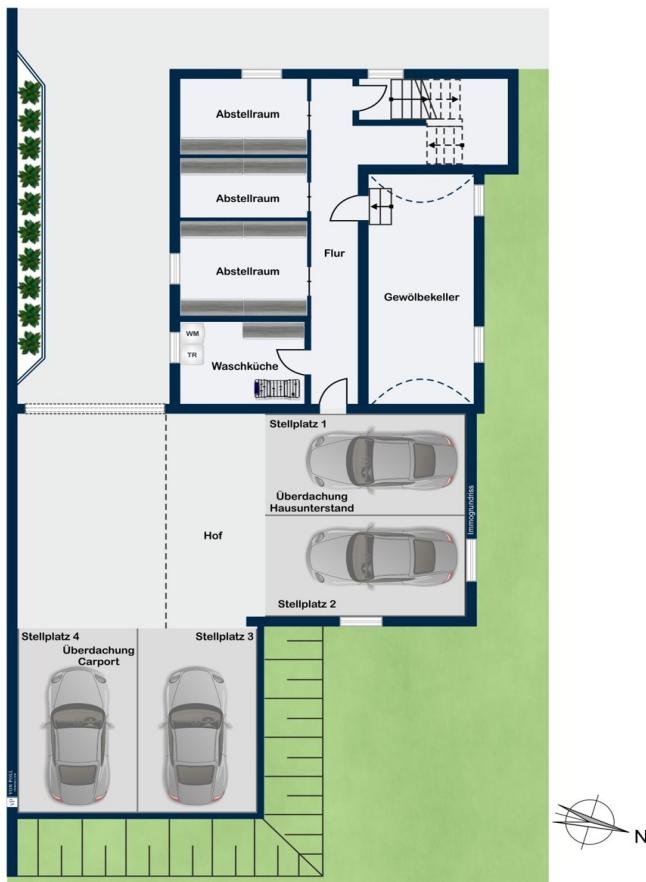


VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Az elso benyomás

Ez a négylakásos többlakásos ház eredetileg 1936-ban épült. 1995-ben a legfelső emeletet, ahol ez a lakás található, újjáépítették, és a házat egy földszinti hozzáépítéssel bővítették. A körülbelül 78 négyzetméteres lakás tágas teret és kényelmet kínál. Az épület Fellbach központjában található, így ideális azok számára, akik értékelik a jó közlekedési kapcsolatokat és a városi infrastruktúrát. A lakás négy szobából áll, köztük a földszinti hálószobából, amelyhez egy gardrób és erkélykapcsolat tartozik. Egy másik szoba rugalmasan használható vendégszobaként, dolgozószobaként vagy gyerekszobaként. A lakásban egy tágas, világos nappali is található étkezéssel. A fürdőszobát 2022-ben újították fel, modern zuhanyzóval és kényelmes dupla mosdóval. A külön vendég-WC további kényelmet biztosít a látogatók számára. Belső lépcső vezet a padlásra, ahol két további szoba található. A lakáshoz egy külön pincehelyiséggel is tartozik. Egy közös mosókonyha is található az épület alagsorában. Fedett parkolóhely is tartozik hozzá, amely biztonságos védelmet nyújt a járművének. A lakás jelenleg bérbe van adva. További információért vagy megtekintés egyeztetése érdekében kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Dachgeschoss 1995 aufgesetzt
- Dachsanierung und Außendämmung (2006)
- Gas-Zentralheizung (2006)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Bad mit Doppelwaschbecken, WC und neuer Dusche
- separates WC
- 1 Carport-Stellplatz
- Balkon (N/O-Ausrichtung)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- sep. Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- vermietet
- EBK gehört Mietern

**VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Minden a helyszínről

Die Stadt Fellbach, direkt vor den Toren Stuttgarts gelegen, punktet mit einer idealen Infrastruktur und bester Anbindung. Die Stadt verfügt über ein umfassendes Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das schnelle Verbindungen in die Region und in die Stuttgarter Innenstadt und in den Rems-Murr-Kreis bietet. Auch die nahe gelegenen Bundesstraßen B14 und B29 sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit.

Familien finden in Fellbach ein vielfältiges Bildungsangebot – von Kindertagesstätten über Grund- und weiterführende Schulen. Darüber hinaus bietet die Stadt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Freizeit- und Sportangebote, die den hohen Wohn- und Lebenswert der Stadt unterstreichen.

**VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**VP azonosító: 25313005 - 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 felelősségtartásához*

---

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