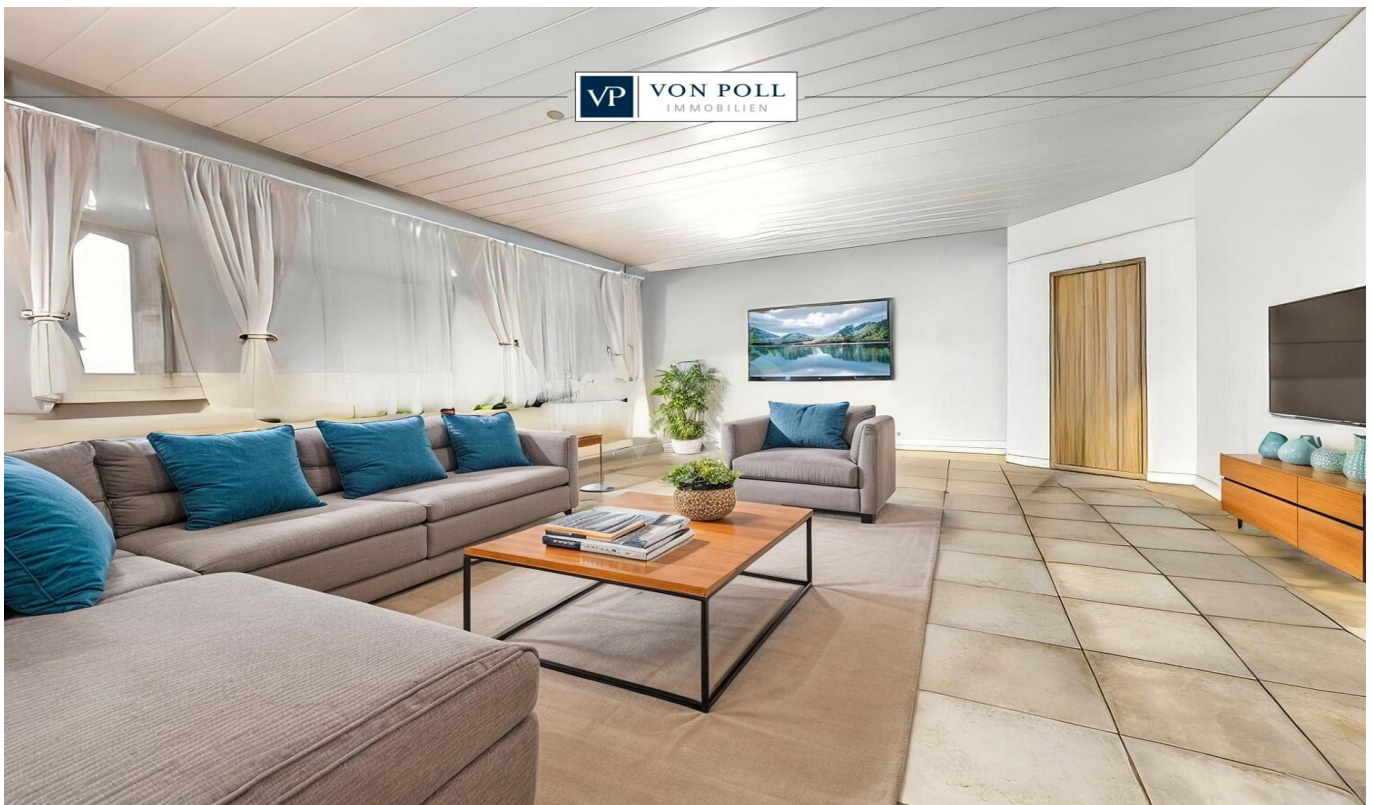


Fellbach

# Fellbach szívében: Hangulatos tetotéri lakás

**VP azonosító: 25313005**



**VÉTELÁR: 273.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach**

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

VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Áttekintés

VP azonosító	25313005	Vételár	273.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 78 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2		
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1	Modernizálás / felújítás	2006
Építés éve	1936	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25313005 - 70734 Fellbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.12.2032	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság	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



273.000 €

+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



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

VP azonosító: 25313005 - 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

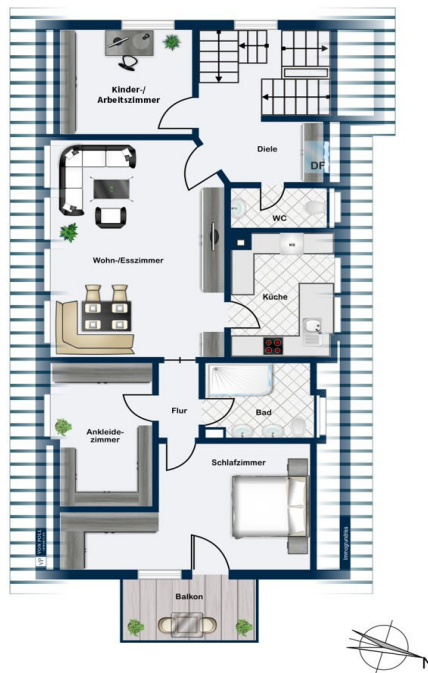
Kundenmessungen der letzten 12 Monate  
**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos

**BELLEVUE**  
Best Property Award 2025

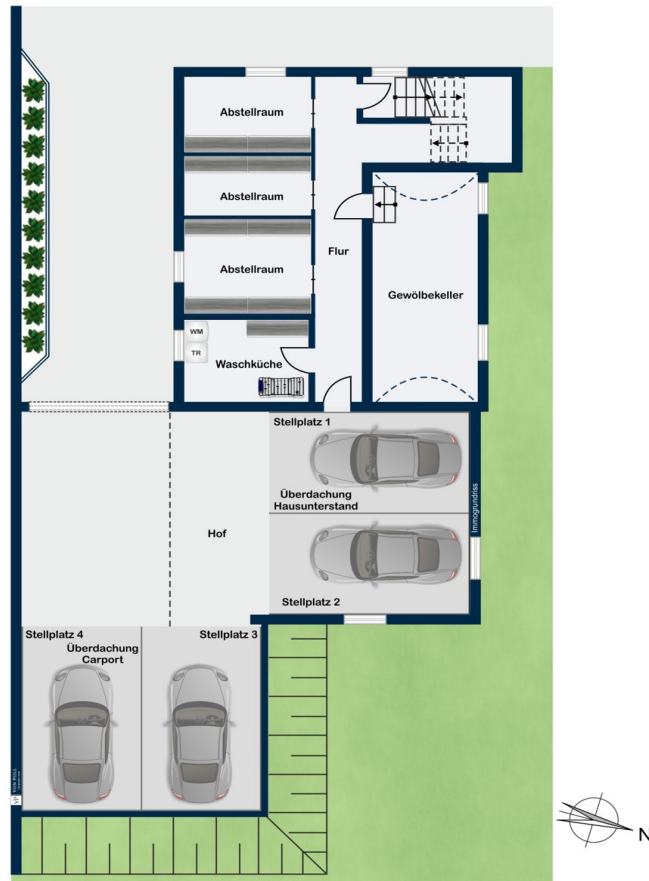
DEKRA  
Best Property Award 2025

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 első 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 fő hálósobából, amelyhez egy gardrób és erkélykapcsolat tartozik. Egy másik szoba rugalmasan használható vendégszobaként, dolgozószobaként vagy gyerekszobaként. A lakásban egy tágas, világos nappali is található étkezővel. 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 pincehelyiség is tartozik. Egy közös mosókonyha is található az épület alagsorában. Fedett parkolóhely is tartozik hozzá, amely biztonságos védelmet nyújt a járművének. A lakás jelenleg bérebe 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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: 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 felelősségkizárásához*

---

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