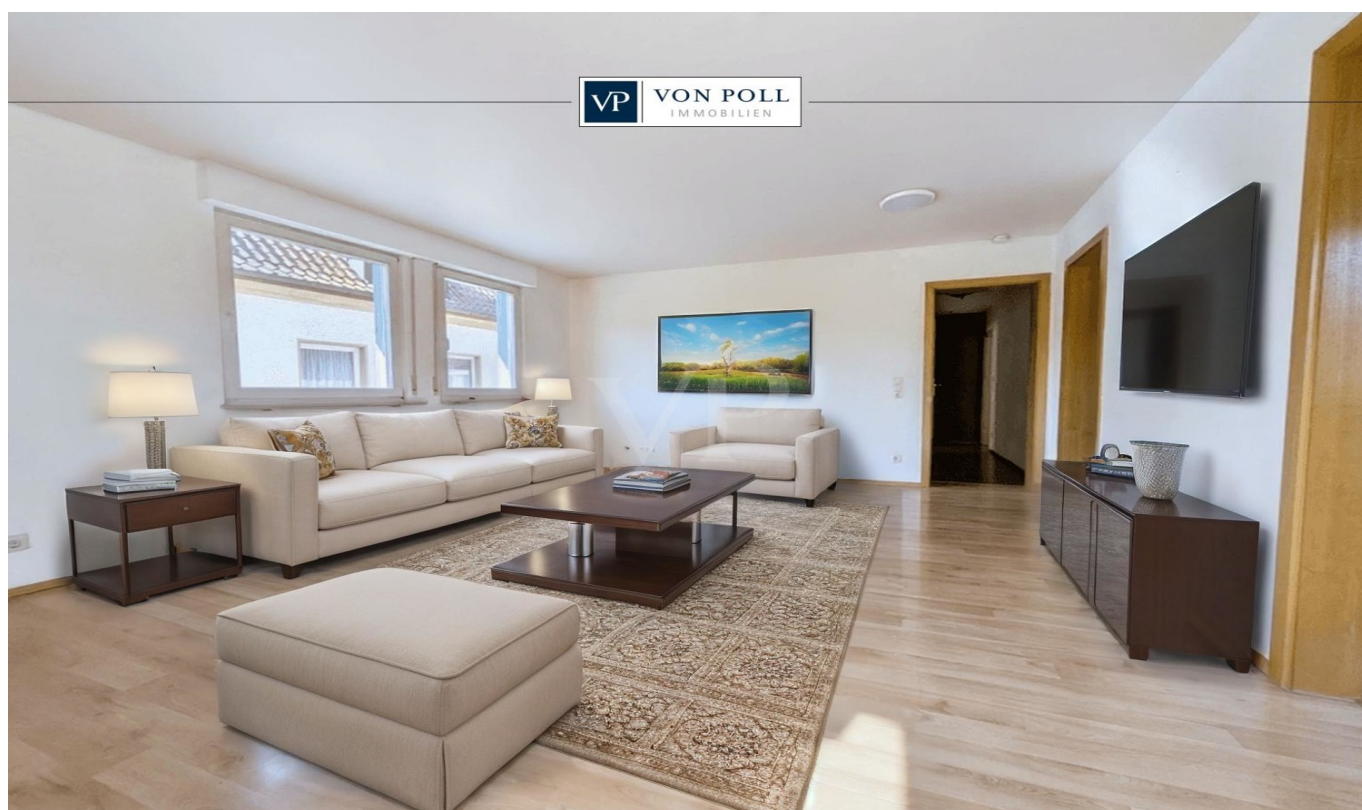


Fellbach

# Központi élet: Erkélyes apartman parkolóhellyel

VP azonosító: 25313006



VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

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

VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Áttekintés

VP azonosító	25313006
Hasznos lakótér	ca. 86,6 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	335.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25313006 - 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	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25313006 - 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.



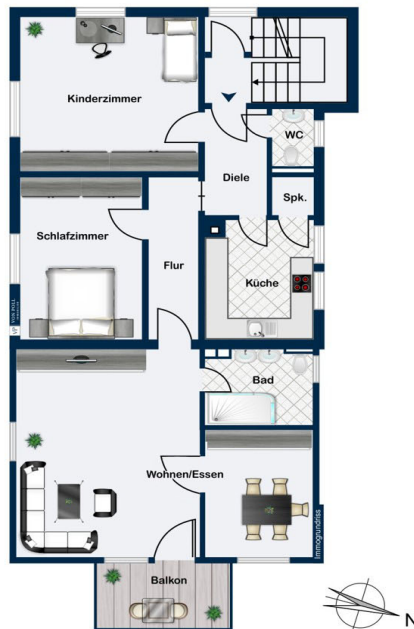
### Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0  
📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach  
✉ fellbach@von-poll.com  
🌐 [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

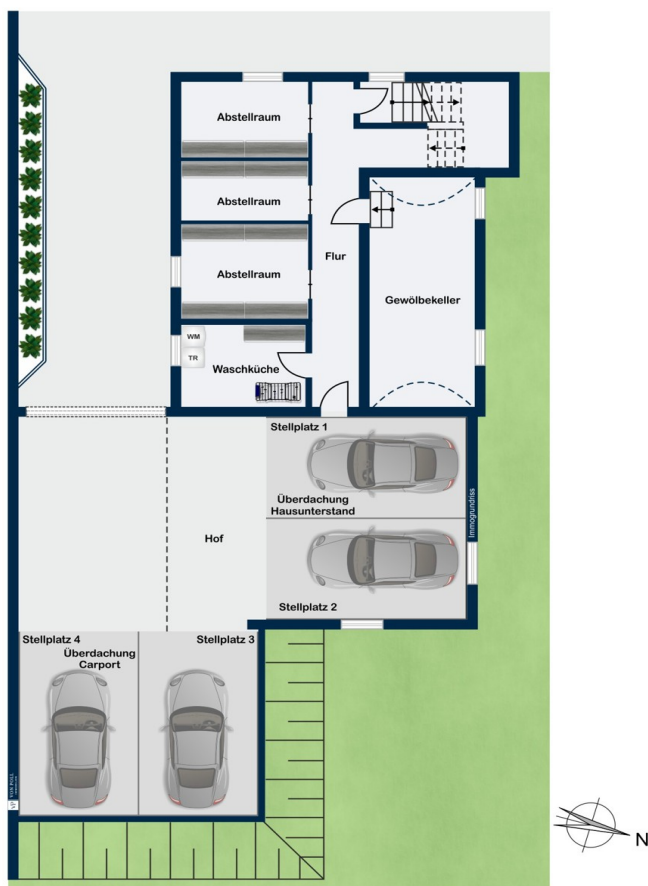


VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott lakás egy négylakásos épületben található, és körülbelül 87 négyzetméter lakóteret kínál. Az 1936-ban épült épületet az évek során rendszeresen felújították. Az ingatlan Fellbach központjában található, és optimális elrendezésű, négy szobával, köztük két hálószobával és egy tágas nappalival. A lakás szíve a nagy nappali, amely világosságával és tágasságával lenyugózó, és rengeteg helyet biztosít egy kényelmes nappali és étkező kialakításához, közvetlen erkélykapcsolattal. A különálló konyhában egy praktikus kamra található, rengeteg tárolóhellyel és munkafelülettel a kulináris kreativitáshoz. A modern, zuhanyzós fürdőszobát 2022-ben újították fel, és megfelel a mai funkcionális és kényelmi követelményeknek. Külön WC is rendelkezésre áll. Fedett parkolóhely tartozik hozzá, amely kényelmes parkolást tesz lehetővé Fellbach központjában. Az alagsorban található pincehelyiség további tárolóhelyet biztosít. Egy közös mosókonyha áll minden lakó rendelkezésére. A lakás jelenleg üres, kiváló lehetőséget kínálva azoknak, akik Fellbach központjában keresnek ingatlant. Használja ki a lehetőséget, hogy megtekintse a lakást, és saját szemével győződjön meg annak elonyeiről. A helyszín, a szolgáltatások és a lakótér kiegyensúlyozott kombinációja vonzóvá teszi ezt az ingatlant párok, kis családok vagy befektetők számára, akik hosszú távú befektetést keresnek egy kíváncsi helyen. További részletekért vagy megtekintési időpont egyeztetéséhez vegye fel velünk a kapcsolatot még ma.

**VP azonosító: 25313006 - 70734 Fellbach**

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- Doppelverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung (2006)
- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche (2022)
- separates WC
- ohne Einbauküche
- Speisekammer
- Balkon (Nord-Ost-Balkon)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- 1 überdachter Stellplatz/Carport
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- leerstehend: Eigennutz oder Kapitalanlage

**VP azonosító: 25313006 - 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: 25313006 - 70734 Fellbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²\*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 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: 25313006 - 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 felelősségkizárásához*

---

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