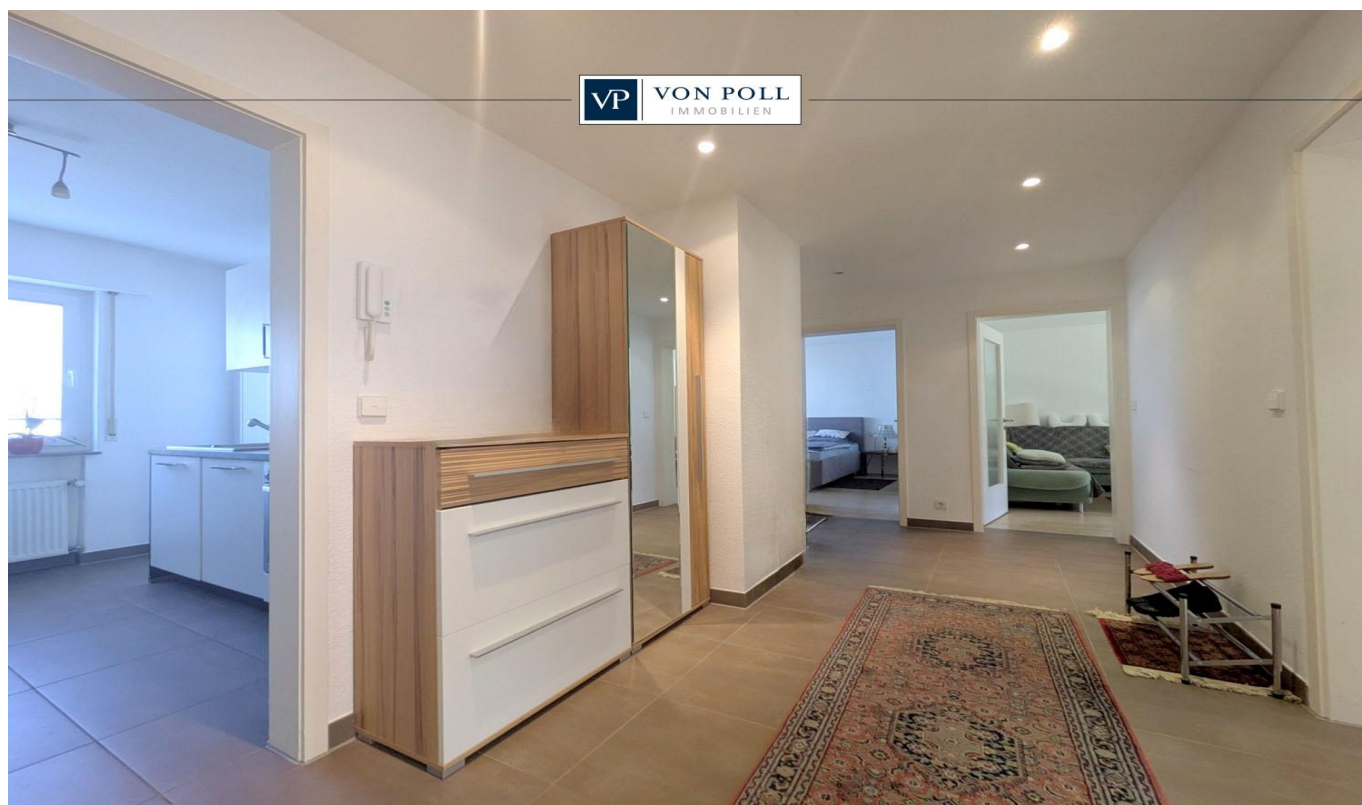


Fellbach

## Luminoso appartamento al piano rialzato con balcone esposto a sud e garage

Codice oggetto: 25313004



PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,78 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25313004
Superficie netta	ca. 102,78 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.12.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	232.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà





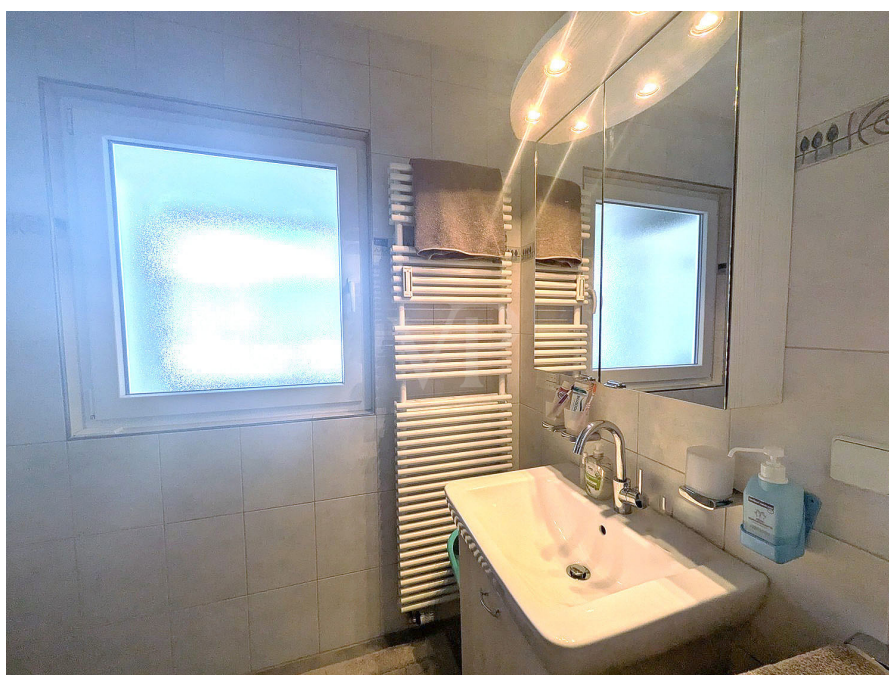
Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## Una prima impressione

Questo appartamento al piano rialzato, in ottime condizioni, si trova in un edificio di tre unità costruito nel 1968. Offre circa 103 metri quadrati di superficie abitabile, con una disposizione ottimale e spaziosa. L'appartamento dispone di quattro stanze ben proporzionate ed è ideale per coppie, piccole famiglie o singoli che apprezzano una posizione centrale ma tranquilla. Un ampio corridoio collega armoniosamente tutte le stanze. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno open space che conduce alla sala da pranzo adiacente. Da lì si accede direttamente al balcone coperto esposto a sud con vista sul giardino condominiale. Sono disponibili anche due spaziose camere da letto. L'ampia cucina componibile è dotata di elettrodomestici moderni. Adiacente alla cucina si trova una loggia, che offre un pratico spazio di stoccaggio e allacci per lavatrice e asciugatrice. Il bagno è dotato di cabina doccia e WC separato. Per una maggiore comodità, è presente anche un WC separato per gli ospiti. L'appartamento è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2011 e vanta comfort moderni. L'appartamento è dotato, tra le altre cose, di finestre in PVC con doppi vetri che garantiscono un eccellente isolamento termico e acustico. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di alta qualità e laminato di facile manutenzione. Pratici faretti a soffitto nel corridoio forniscono un'illuminazione piacevole e uniforme. L'appartamento comprende un garage. Due cantine in cantina offrono ulteriore spazio di stoccaggio. Grazie alle sue finiture ben curate, l'appartamento offre le condizioni ideali per una vita confortevole. Questa proprietà offre ai potenziali acquirenti l'opportunità di acquistare un appartamento attraente e ben arredato nel cuore di Fellbach. Secondo il bilancio 2025/26, le spese condominiali mensili includono 132 € per le riserve e le attuali spese mensili di riscaldamento di 392 €. Contattateci per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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