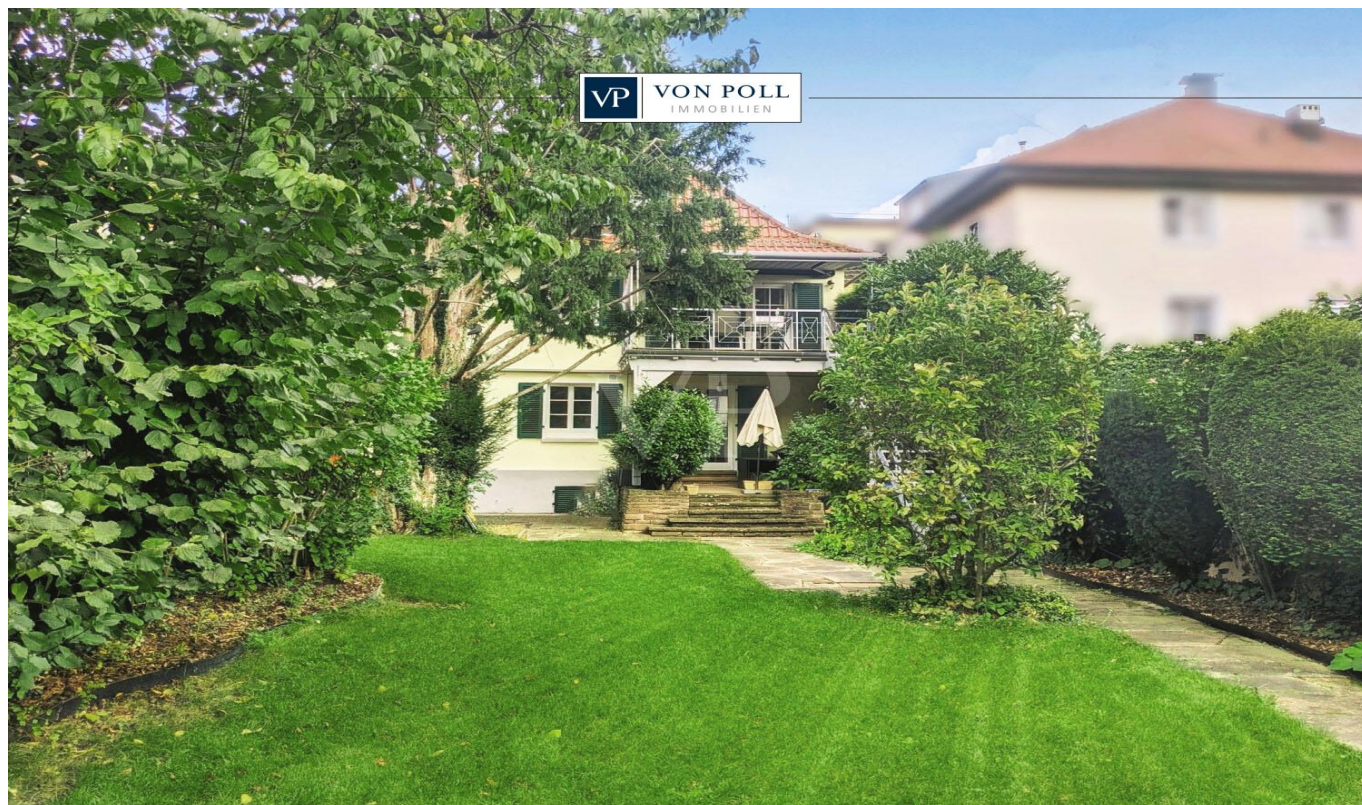


**Fellbach**

## **Gioiello architettonico: casa a schiera centrale con giardino da sogno**

***Codice oggetto: 25313013***



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 259,56 m<sup>2</sup> • VANI: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 526 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25313013 - 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: 25313013 - 70734 Fellbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25313013                                |
| Superficie netta    | ca. 259,56 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 9.5                                     |
| Camere da letto     | 6                                       |
| Bagni               | 3                                       |
| Anno di costruzione | 1920                                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 1 x<br>Parcheggio interrato |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.190.000 EUR                                                                      |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                             |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                          |
| Superficie lorda       | ca. 98 m <sup>2</sup>                                                              |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina<br>componibile, Balcone                                           |

**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.09.2035             |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 242.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1923                             |

**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



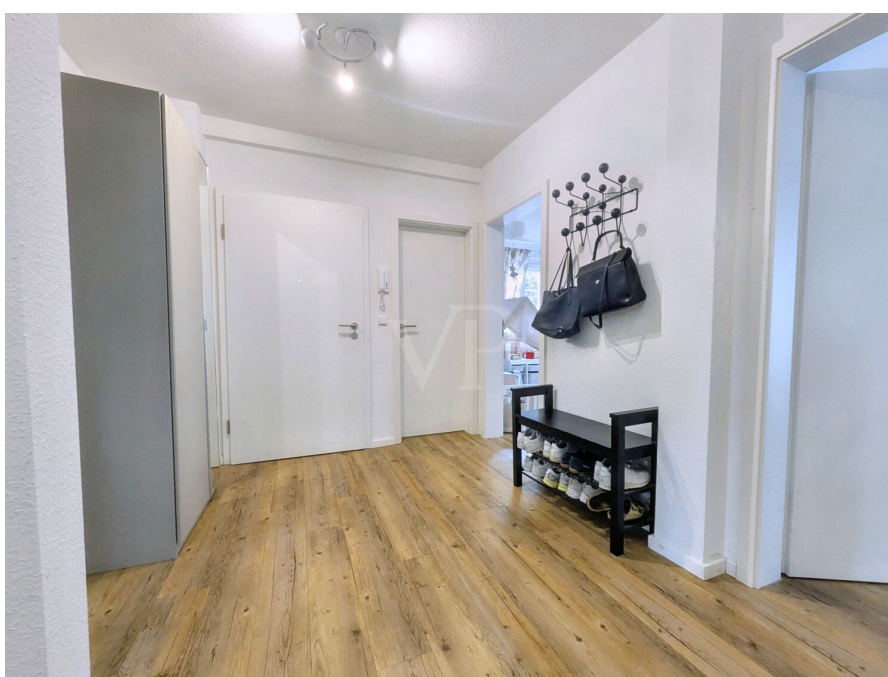
**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



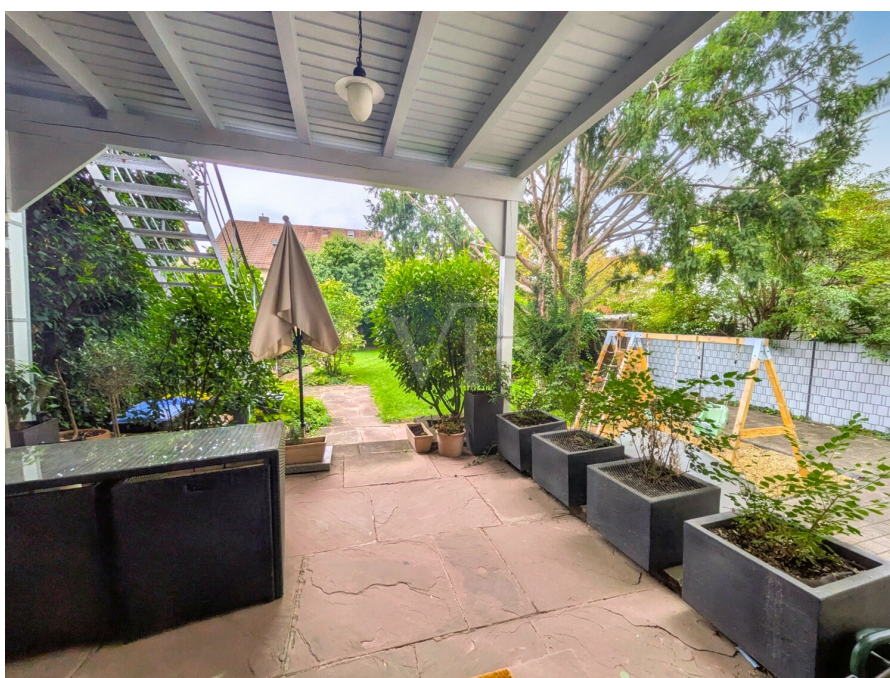
**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



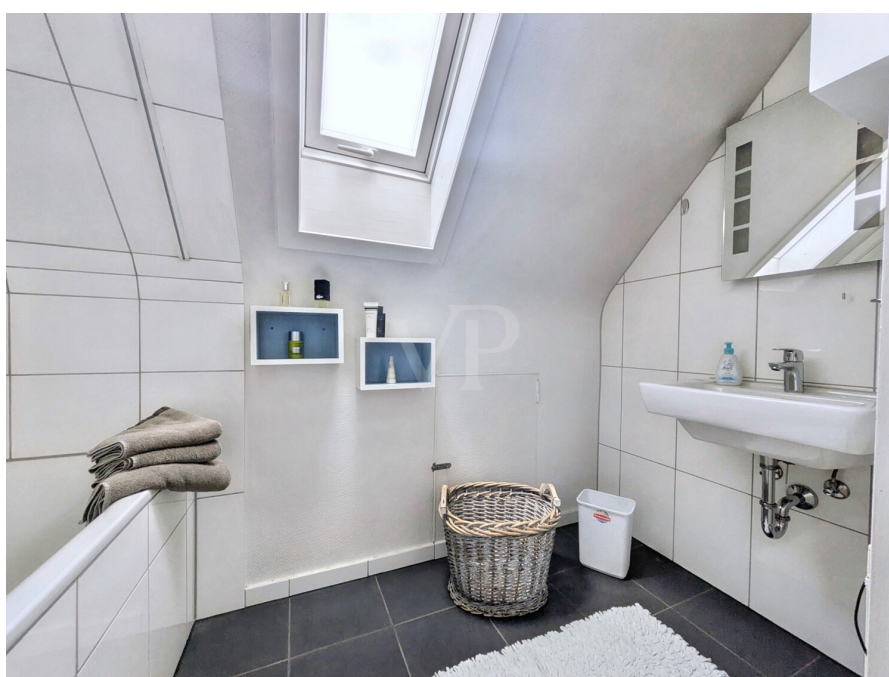
Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach

## La proprietà



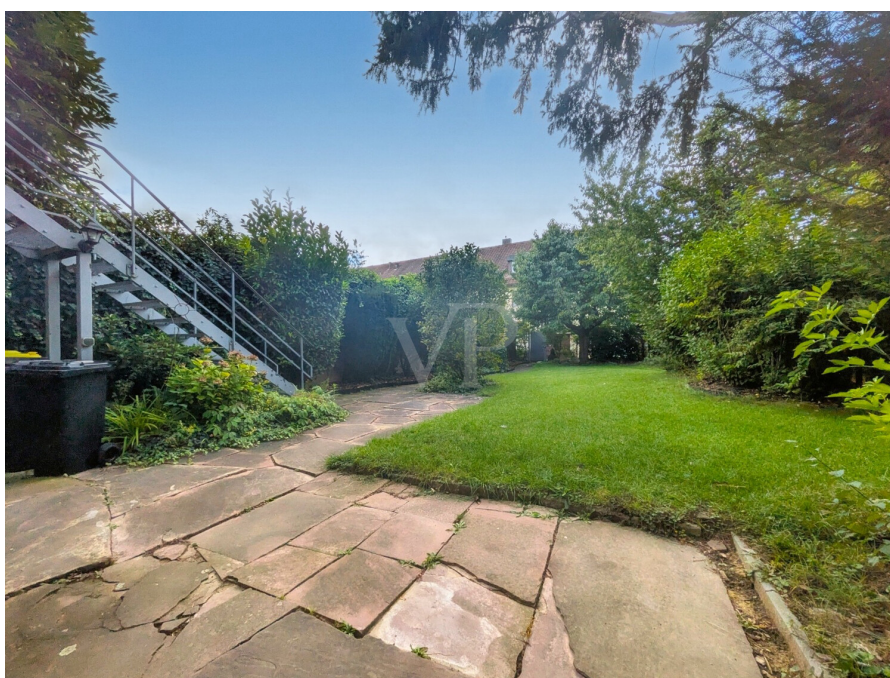
**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



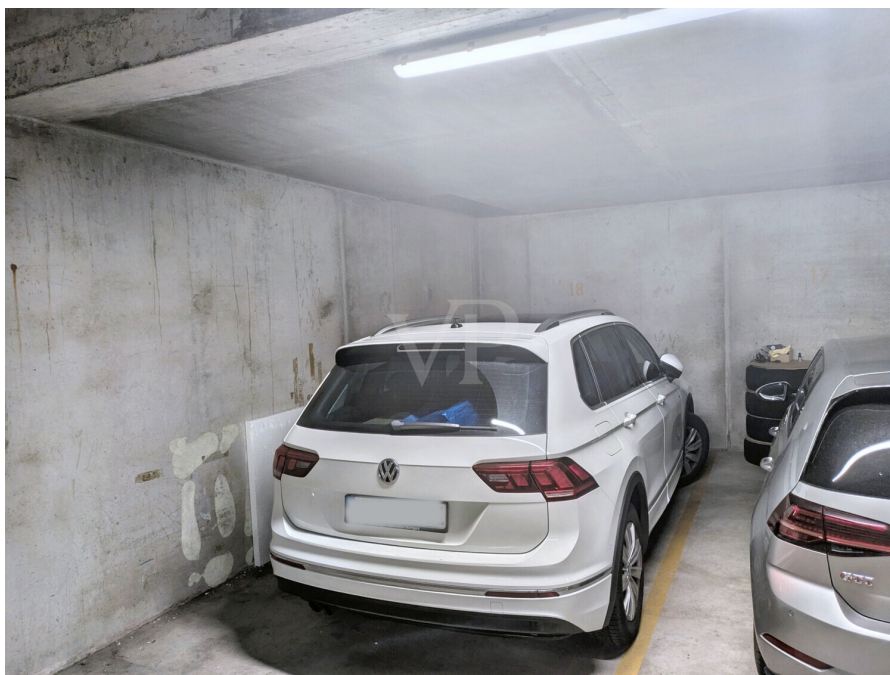
**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach

## La proprietà

VP

VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313013



70734 FELLBACH



Baujahr 1920

ca. 260 m<sup>2</sup>

3 Einheiten, 10 Zimmer



3 Etagen

ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche526 m<sup>2</sup>

TG-Stellplatz + Garage



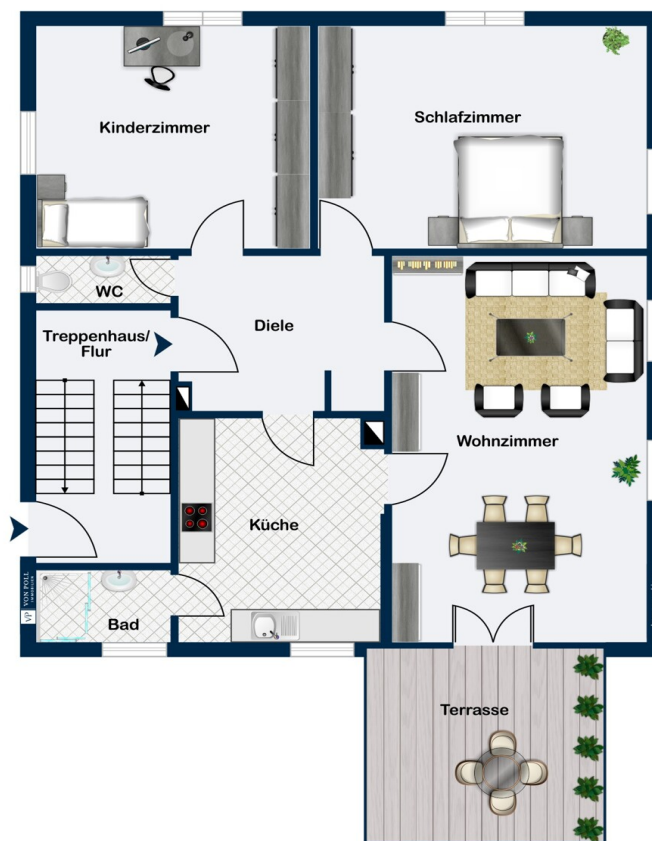
G - Erdgas - 242,3 kWh (Bedarf)

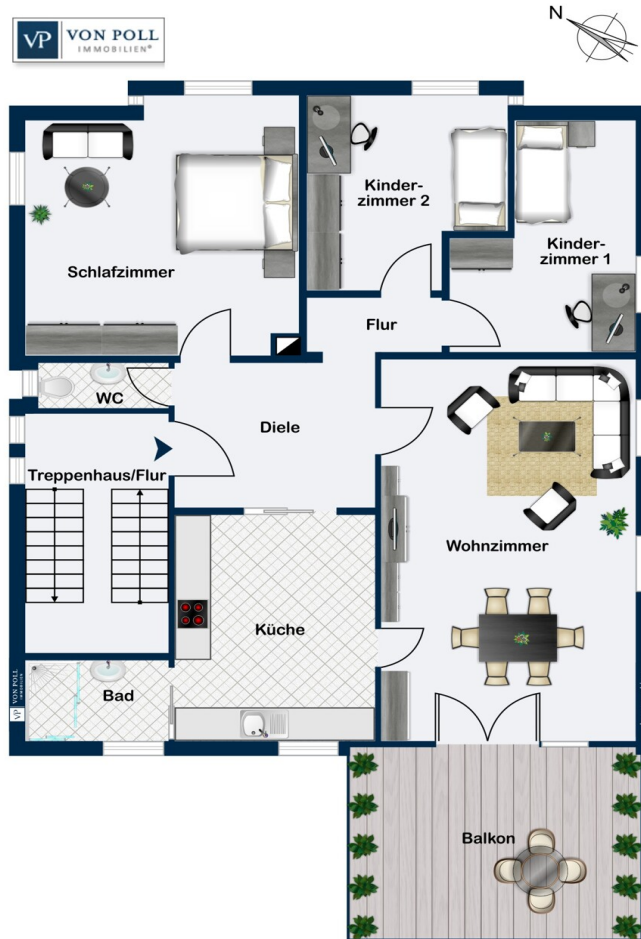
1.245.000 €  
+ 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)

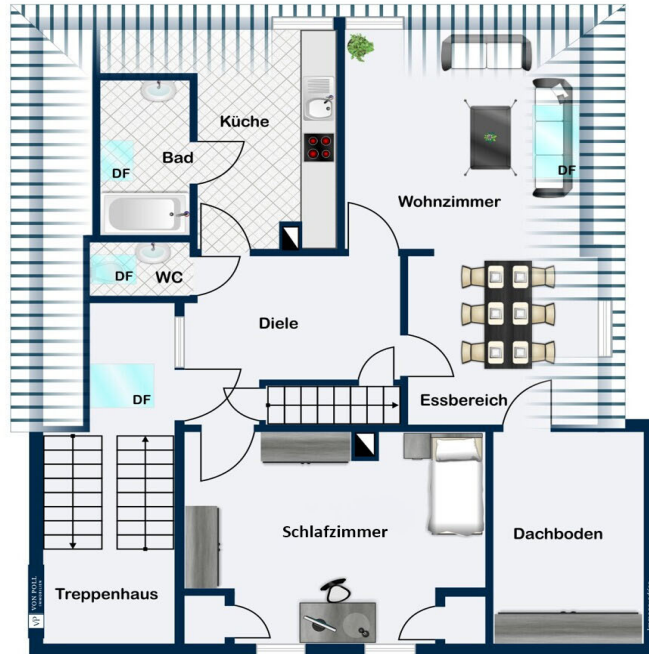
0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

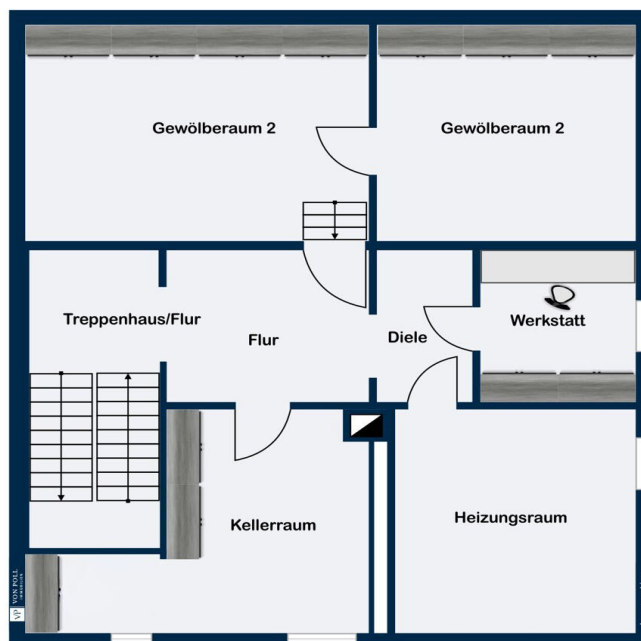
Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach

## 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: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta, nel cuore di Fellbach, vanta una posizione centrale su un bellissimo e appartato terreno con giardino. Questa combinazione di facile accesso e di un tranquillo rifugio all'interno di un giardino ben curato che offre ampia privacy è una rarità. La casa è composta da tre appartamenti: - Piano terra: 3,5 locali, 97,59 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con terrazza (attualmente affittata). - Primo piano: 4,5 locali, 109,45 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con ampio balcone e accesso al giardino. - Mansarda: 2,5 locali, 52,52 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Il seminterrato offre 88,34 m<sup>2</sup> di superficie utile. Ulteriori 9,66 m<sup>2</sup> di superficie utile sono disponibili nella mansarda. Entrambi gli appartamenti al primo piano e alla mansarda sono attualmente occupati dai proprietari. La mansarda è adibita a suite per gli ospiti separata. La disposizione degli appartamenti rispecchia le planimetrie tipiche di inizio secolo, con ampie camere da letto, un WC separato e una spaziosa cucina con dispensa adiacente, successivamente trasformata in bagno. Incluso nel prezzo di acquisto è un posto auto sotterraneo nell'edificio adiacente. Questa proprietà è ideale per investitori o proprietari che cercano una casa spaziosa e in posizione centrale. Anche l'affitto parziale è un'opzione valida. Un'altra possibilità è una casa multigenerazionale. I due appartamenti al piano superiore e alla mansarda sono pronti per essere occupati immediatamente dopo la vendita. L'intera casa è perfetta per una famiglia. Il giardino, con il suo ampio prato, alberi secolari, altalena e struttura per arrampicata, è un vero paradiso per i bambini. La casa è molto ben tenuta e costantemente mantenuta. Saremo lieti di mostrarvi la proprietà e presentarvi questa attraente casa a schiera.

**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m²\*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 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: 25313013 - 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)**