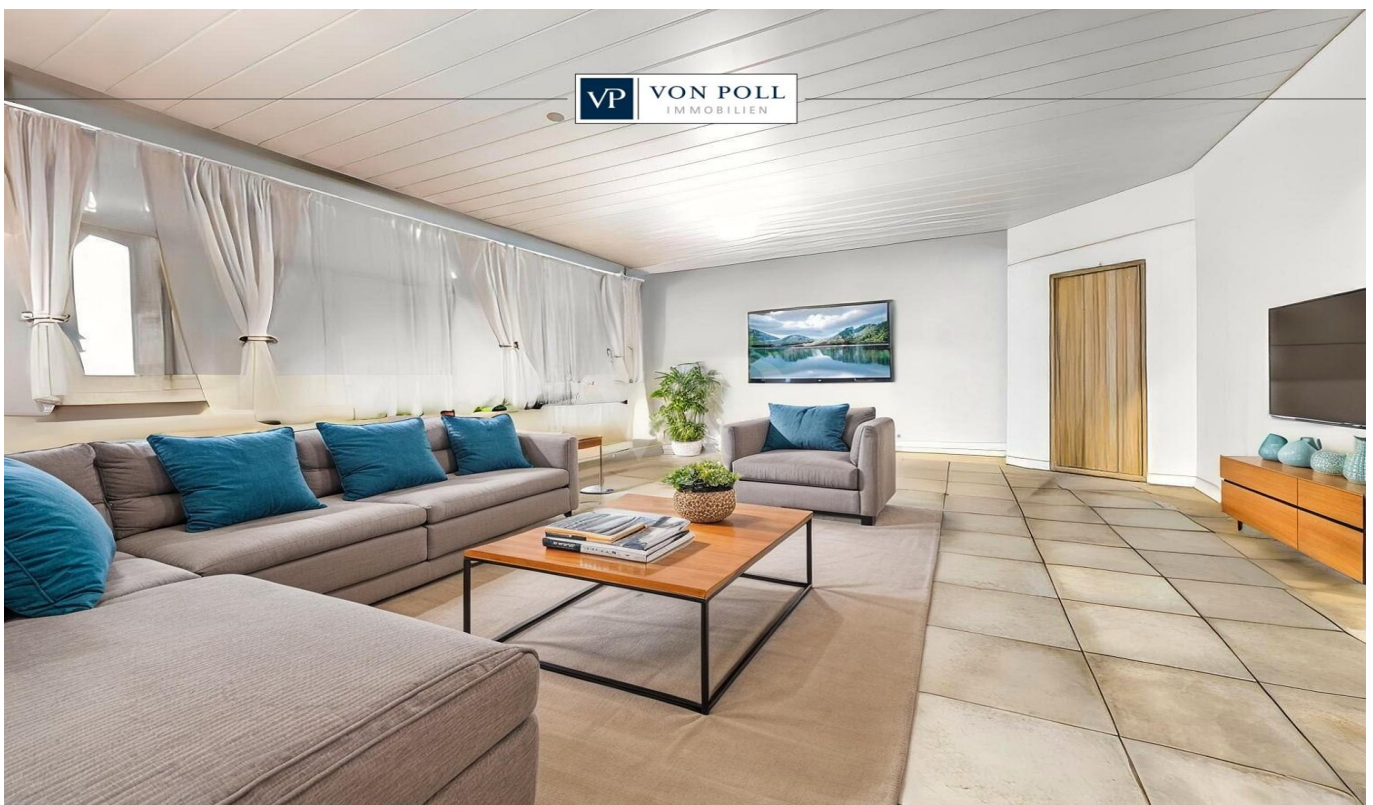


**Fellbach**

# Proprio nel cuore di Fellbach: accogliente appartamento mansardato

**Codice oggetto: 25313005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 273.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25313005 - 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: 25313005 - 70734 Fellbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25313005	Prezzo d'acquisto	273.000 EUR
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1936	Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach

## La proprietà

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH VERTRAUENSFULL 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

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate

**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos

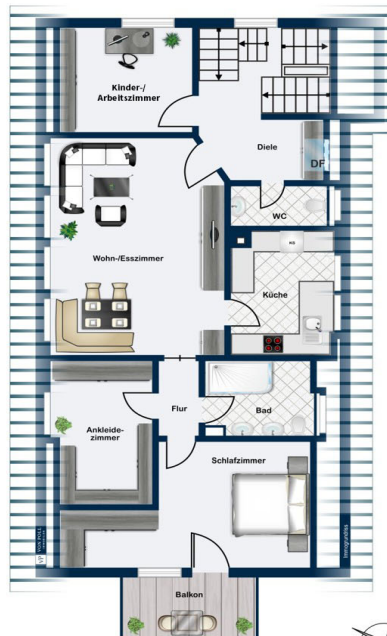
**BELLEVUE**  
Best Property Award 2025

DEKRA Das sind Immobilienprofi für die Bewertung 01 (Standort 07 / 70734)

Proven Expert

Codice oggetto: 25313005 - 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: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare, con quattro appartamenti, risale originariamente al 1936. Nel 1995, l'ultimo piano, dove si trova questo appartamento, è stato ricostruito e la casa è stata ampliata con un piano terra. Con circa 78 metri quadrati di superficie abitabile, l'appartamento offre ampi spazi e comfort. L'edificio è situato in posizione centrale a Fellbach, il che lo rende ideale per chi apprezza i buoni collegamenti di trasporto e le infrastrutture urbane. L'appartamento è composto da quattro stanze, tra cui la camera da letto principale con cabina armadio adiacente e accesso al balcone. Un'altra stanza può essere utilizzata in modo flessibile come camera per gli ospiti, studio o camera dei bambini. L'appartamento dispone inoltre di un ampio e luminoso soggiorno con zona pranzo. Il bagno è stato ristrutturato nel 2022 con una moderna doccia e un comodo doppio lavabo. Un WC separato per gli ospiti offre ulteriore comfort per gli ospiti. Una scala interna conduce alla mansarda, che ospita altre due stanze. L'appartamento comprende anche una cantina separata. Una lavanderia in comune si trova anche nel seminterrato dell'edificio. È incluso un posto auto coperto, che offre una protezione sicura per il vostro veicolo. L'appartamento è attualmente affittato. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25313005 - 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)