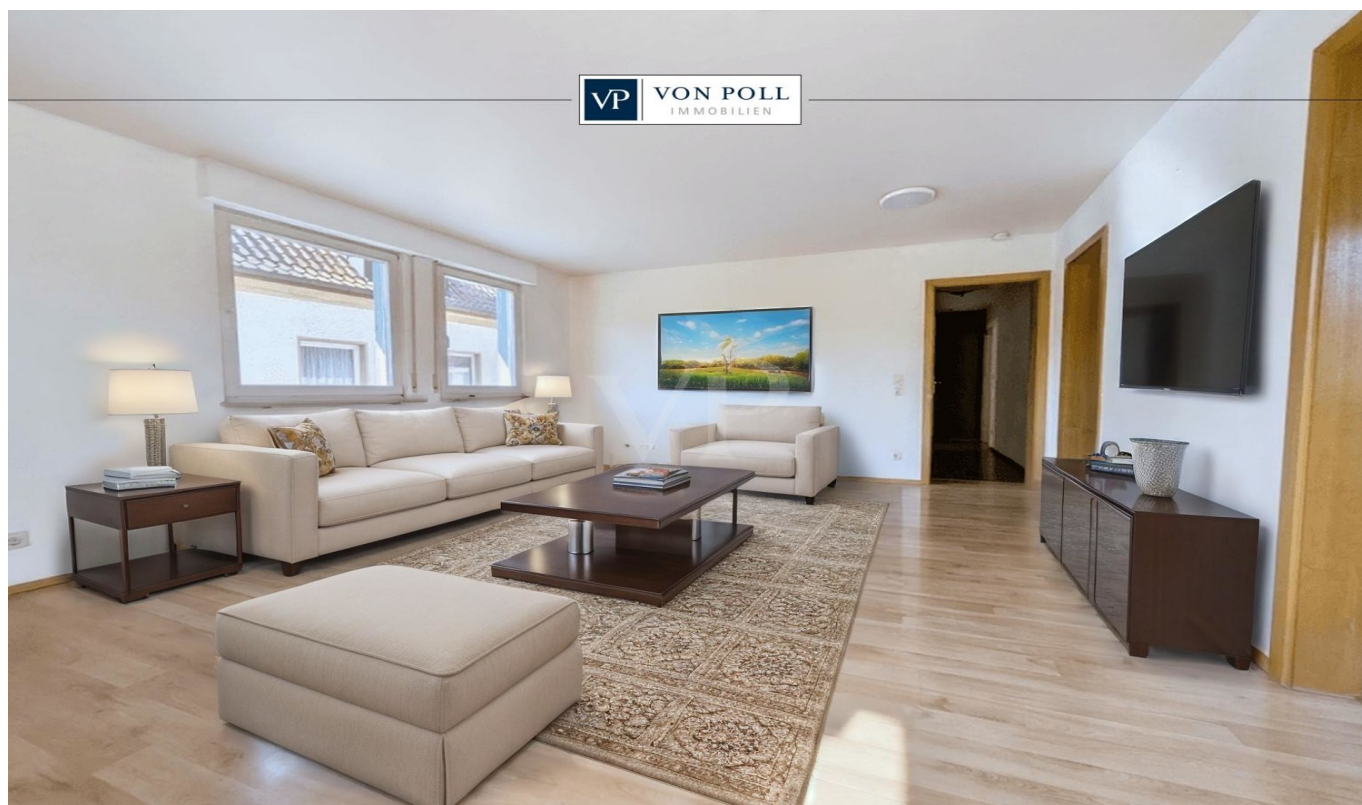


Fellbach

## Zona centrale: Appartamento con balcone e posto auto

Codice oggetto: 25313006



PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25313006 - 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: 25313006 - 70734 Fellbach

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25313006                |
| Superficie netta    | ca. 86,6 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                       |
| Vani                | 4                       |
| Camere da letto     | 2                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1936                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 335.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone                         |

Codice oggetto: 25313006 - 70734 Fellbach

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 161.00 kWh/m²a                   |
| 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: 25313006 - 70734 Fellbach

## La proprietà



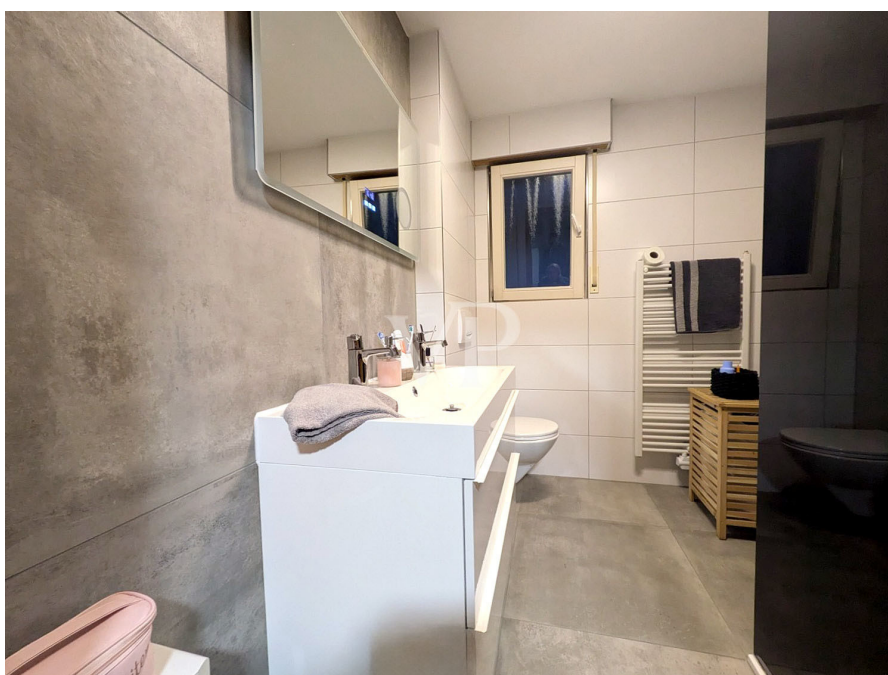
Codice oggetto: 25313006 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313006 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313006 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313006 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313006 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25313006 - 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.



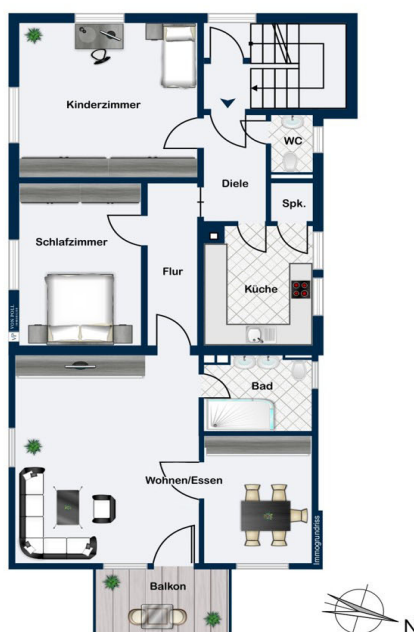
### Kontakt

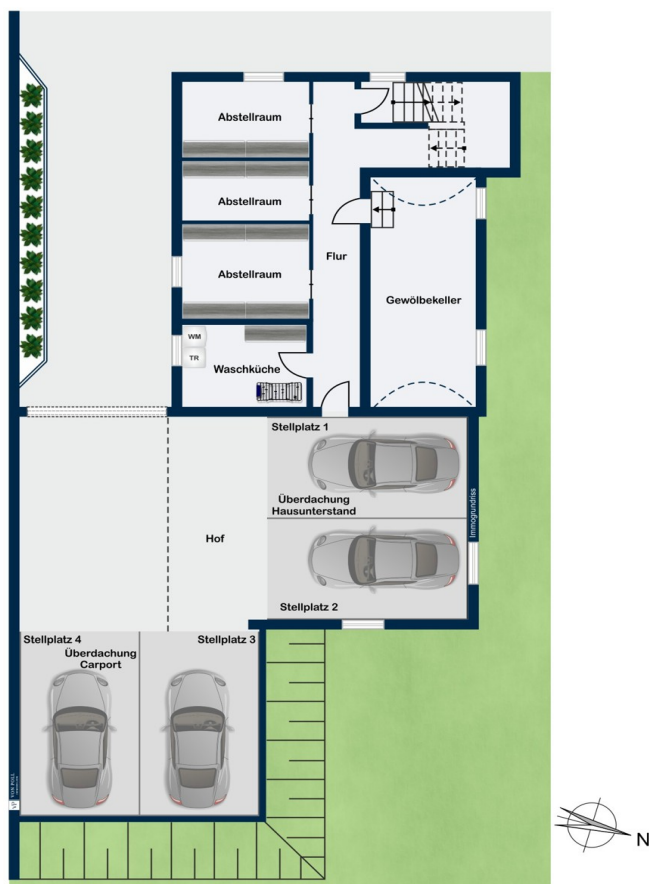
☎ 0711 / 57 70 134 0  
📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach  
✉ fellbach@von-poll.com  
🌐 [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25313006 - 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: 25313006 - 70734 Fellbach

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto si trova in un edificio di quattro unità e offre circa 87 metri quadrati di superficie abitabile. Costruito nel 1936, l'edificio è stato regolarmente ristrutturato nel corso degli anni. L'immobile vanta una posizione centrale a Fellbach e offre una disposizione ottimale con quattro locali, tra cui due camere da letto e un ampio soggiorno. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno, che colpisce per la sua luminosità e spaziosità, offrendo ampio spazio per creare una confortevole zona giorno e pranzo con accesso diretto al balcone. La cucina separata comprende una pratica dispensa con ampio spazio di contenimento e superfici di lavoro per la creatività culinaria. Un moderno bagno con cabina doccia è stato ristrutturato nel 2022 e soddisfa gli attuali standard di funzionalità e comfort. È disponibile anche un WC separato. Un posto auto coperto è incluso, consentendo di parcheggiare comodamente nel centro di Fellbach. Una cantina al piano interrato offre ulteriore spazio di stoccaggio. Una lavanderia in comune è disponibile per tutti i residenti. L'appartamento è attualmente libero, offrendo un'ottima opportunità per chi cerca un immobile in posizione centrale a Fellbach. Approfittate dell'opportunità di visionare l'appartamento e di apprezzarne i vantaggi di persona. La combinazione equilibrata di posizione, servizi e spazi abitativi rende questa proprietà un'opzione interessante per coppie, piccole famiglie o investitori alla ricerca di un investimento a lungo termine in una posizione privilegiata. Contattateci oggi stesso per maggiori dettagli o per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25313006 - 70734 Fellbach

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25313006 - 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: 25313006 - 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 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: 25313006 - 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)