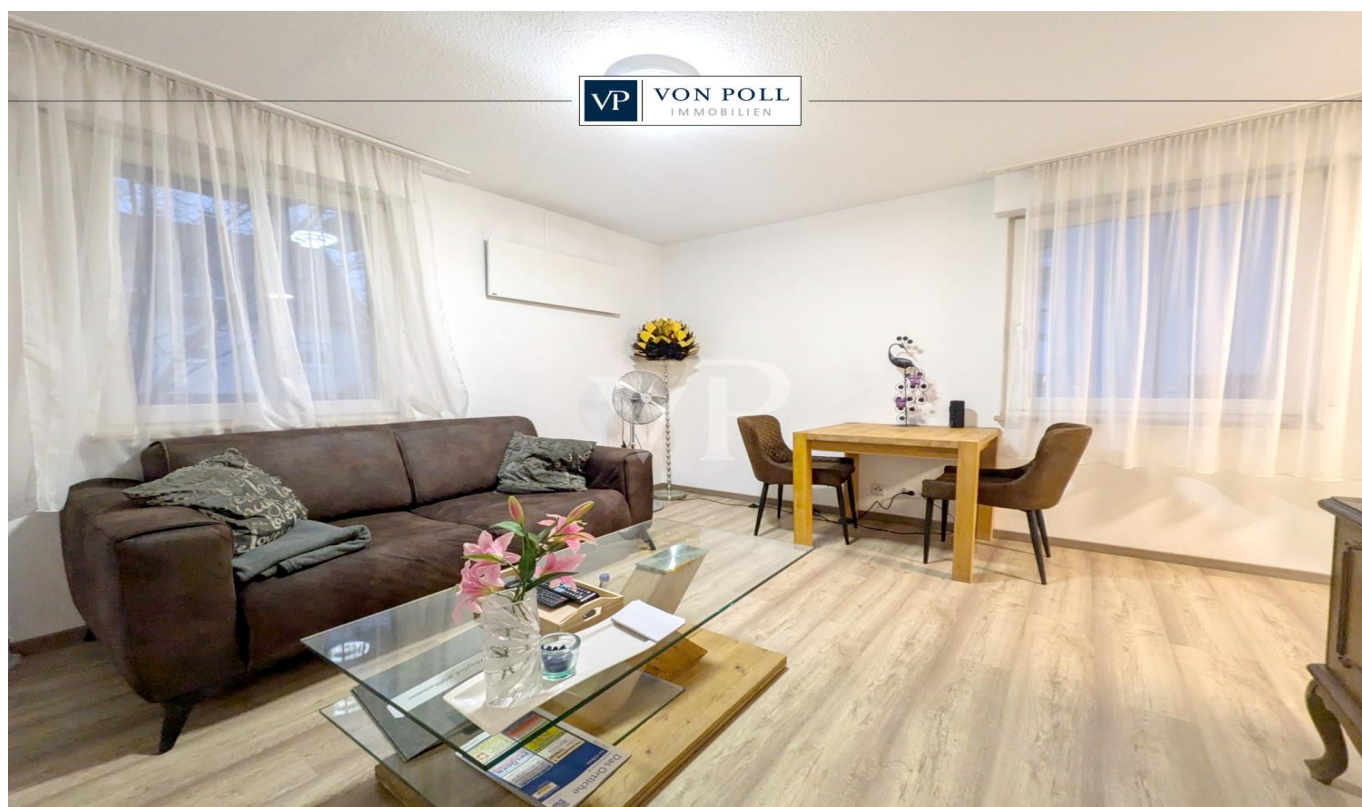


Fellbach

Moderne Single-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Codice oggetto: 25313008



PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 36,5 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25313008 - 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: 25313008 - 70734 Fellbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25313008
Superficie netta	ca. 36,5 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	185.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25313008 - 70734 Fellbach

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2032	Consumo energetico	161.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25313008 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313008 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313008 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313008 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313008 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313008 - 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

Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate

**TOP
DIENSTLEISTER
2025**

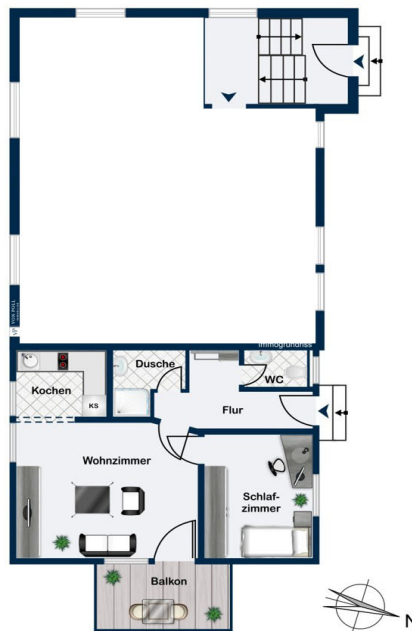
Mehr Infos ➔

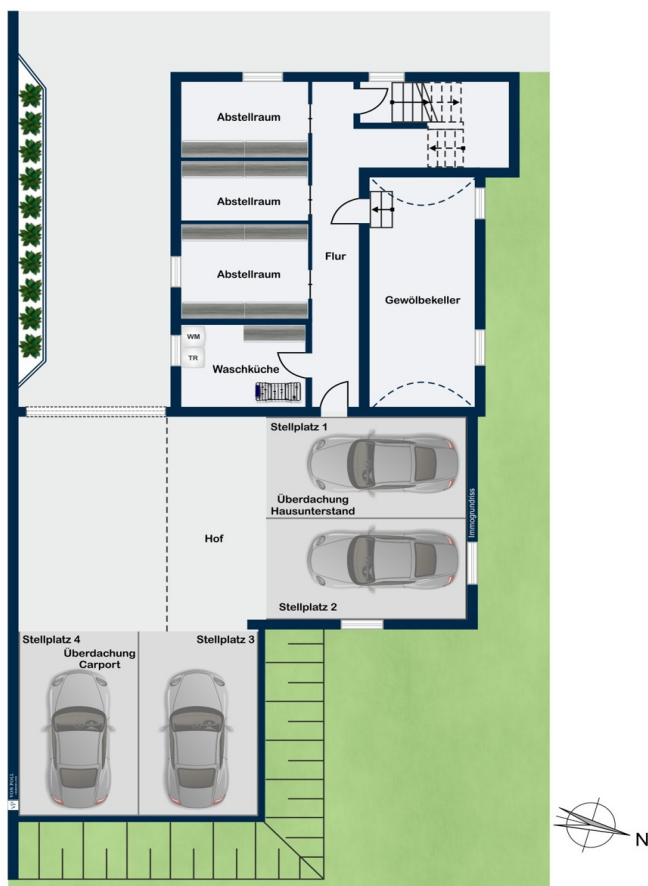
Proven Expert

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Codice oggetto: 25313008 - 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: 25313008 - 70734 Fellbach

Una prima impressione

In zentraler Lage von Fellbach befindet sich diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 36,5 m² und bietet mit der durchdachten Raumaufteilung eine komfortable Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 1995 errichteten Anbau. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen Essbereich. Ein Highlight ist der von hier aus zugängige Balkon mit Blick auf die gemeinschaftlich genutzte Grünfläche, auf dem Sie die Sonne genießen können. Die offene Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine praktische Nutzung des vorhandenen Platzes.

Das Bad wurde 2022 teilweise modernisiert und verfügt über eine ebenerdige Dusche.

Der Kellerraum, der zur Wohnung gehört, bietet weiteren Stauraum. Die gemeinschaftliche Waschküche rundet das Angebot ab. Der separate Eingang zur Wohnung, sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der überdachte Carport.

Aufgrund der zentralen Lage in Fellbach profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert. Die Wohnung ist sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignet. Die Möblierung der Wohnung kann optional komplett übernommen werden.

Die solide Bausubstanz des Gebäudes in Kombination mit den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich vor Ort ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

Codice oggetto: 25313008 - 70734 Fellbach

Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
- Wohnung befindet sich im Anbau von 1995
- Dachsanierung und Außendämmung (2006)
- Gas-Zentralheizung (2006)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Bad mit ebenerdiger Dusche
- separates WC
- Einbauküche
- Balkon (N/O-Ausrichtung)
- 1x überdachter Stellplatz/Carport
- 1x Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- separater Eingang zur Wohnung
- zentrale Lage 70734 Fellbach
- gepflegter Zustand

Codice oggetto: 25313008 - 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: 25313008 - 70734 Fellbach

Ulteriori informazioni

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 1995.

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: 25313008 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com