

Fellbach

# Stilvolles City-Apartment mit 2,5 Zimmern in Toplage

Codice oggetto: 26313009



PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52,52 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

**Codice oggetto: 26313009 - 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: 26313009 - 70734 Fellbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26313009	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 52,52 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 9 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1920	Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1923

Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach

## La proprietà



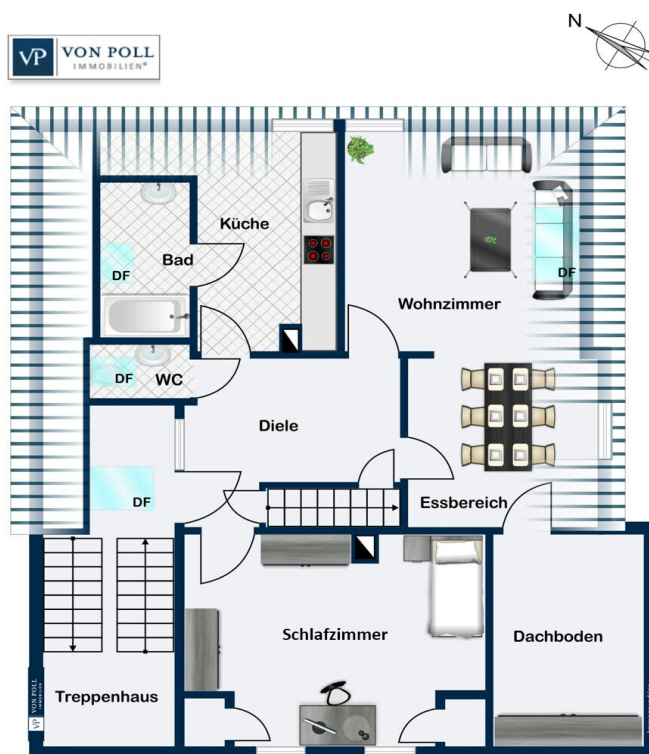
Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach

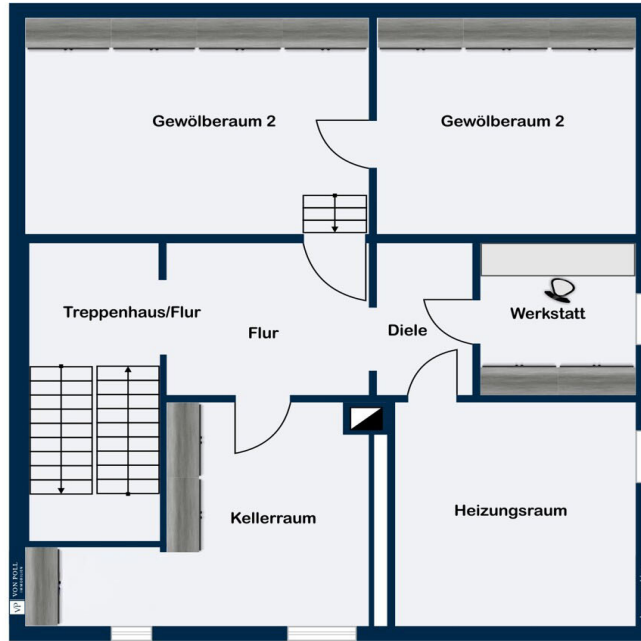
## La proprietà



Codice oggetto: 26313009 - 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: 26313009 - 70734 Fellbach**

## **Una prima impressione**

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 3-Parteienhaus im Herzen von Fellbach. Das Haus besticht durch seine zentrale Stadtlage mit einem sehr schönen uneinsehbaren Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Sehr selten findet man diese einmalige Kombination aus guter Erreichbarkeit und Ruhepol mit viel Privatsphäre.

Im hellen Dachgeschoss, auf dritter Wohnebene, gibt es eine 2,5 Zimmer- Wohnung mit ca. 52,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Grundfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>. In den Wandnischen gibt es zusätzlich geschickte Einbauten mit Nutzflächen von insgesamt ca. 9,66 m<sup>2</sup>. Momentan fungiert das Dachgeschoss als separater Gästebereich und ist unvermietet. Der Gesamtzustand der Wohnung ist sehr gepflegt und mit der Einbauküche sofort bezugsbereit.

Angesprochen fühlen sollten sich Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und gepflegt wohnen möchten.

Der Garten, mit seiner großen Rasenfläche und dem alten Baumbestand bietet eine unerwartete Idylle in dieser zentralen Stadtlage.

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde stetig instand gehalten.

Die Aufteilung des Mehrfamilienhauses befindet sich aktuell in Erstellung.

Gerne führen wir Sie durch die Immobilie und präsentieren Ihnen dieses ansprechende Stadthaus.

**Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach**

## **Dettagli dei servizi**

- DG-Wohnung, 2020 kernsaniert
- in MFH mit insgesamt 3 Wohneinheiten
- Einbauküche (2020) mit Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- 1 Bad mit Duschwanne
- separates WC
- Elektrik 3-adrig (2020)
- Sprossenfenster und große Dachfenster mit hellem Lichteinfall
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesenböden (2020)
- gemeinsame Gastherme für OG/DG von 2017
- Dachbodendämmung in 2011
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Dachwartung in 2013
- Kellerraum
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand

**Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Fellbach mit einem sehr schönen ruhigen und gepflegten Grundstück.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar erreichbar. Die hervorragende ÖPNV-Anbindung via S-Bahn (S2/S3) und Stadtbahn U1 ermöglichen eine komfortable und klimafreundliche Fortbewegung im Sinne einer optimalen Versorgung und Mobilität auch ohne Auto.**

**Die Stadt besticht durch seine hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal sowie der sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz der Bundesstraßen B14 und B29 – als perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität. Vielfältige Möglichkeiten für aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.**

**Codice oggetto: 26313009 - 70734 Fellbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26313009 - 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)**