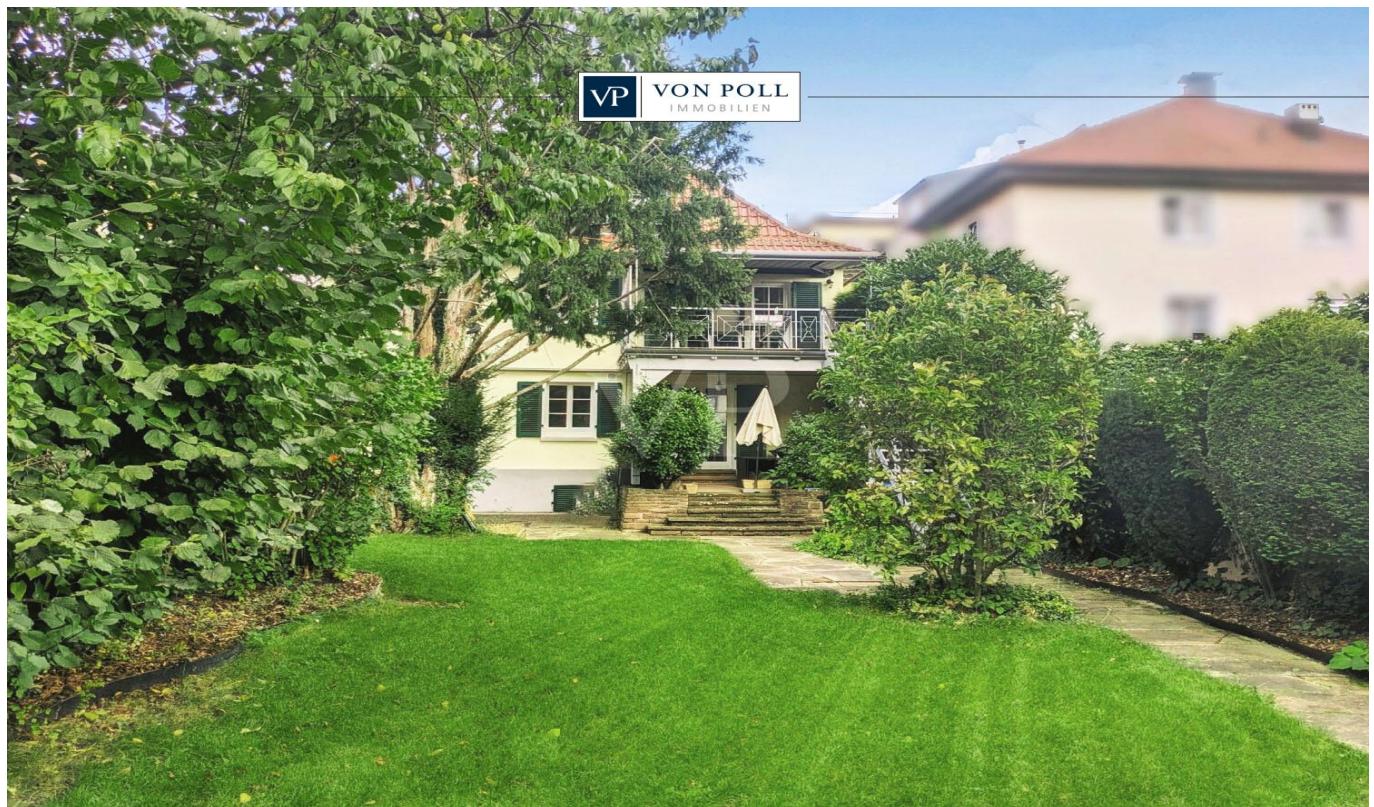


Fellbach

## Urbanes Wohnen mit traumhaftem Garten

*Número da propriedade: 25313013*



**PREÇO DE COMPRA: 1.245.000 EUR • ÁREA: ca. 259,56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9.5 • ÁREA DO TERRENO: 526 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25313013	Preço de compra	1.245.000 EUR
Área	ca. 259,56 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	9.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1920	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo	Área útil	ca. 98 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.09.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1923

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



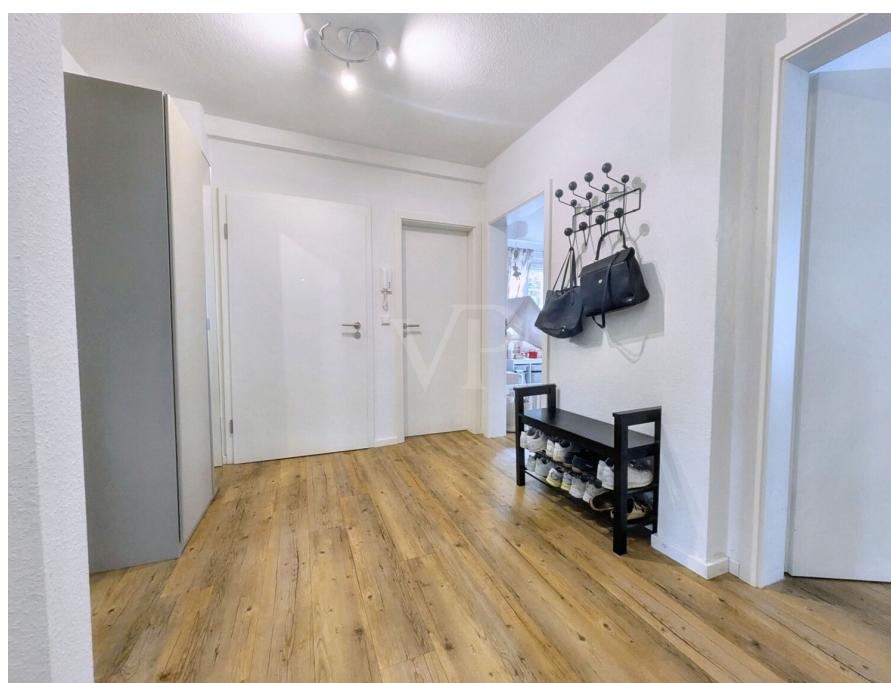
Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



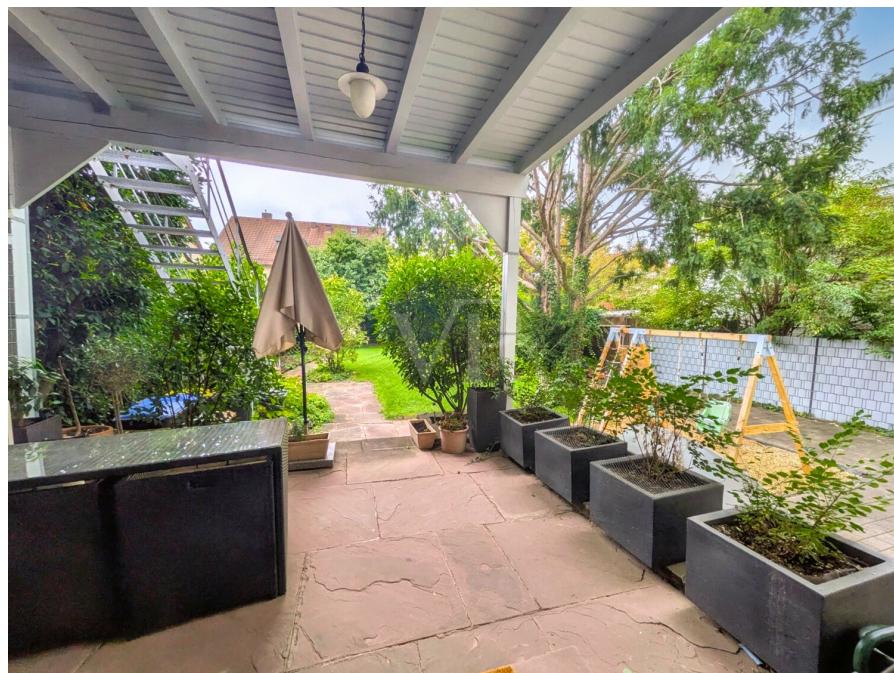
Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



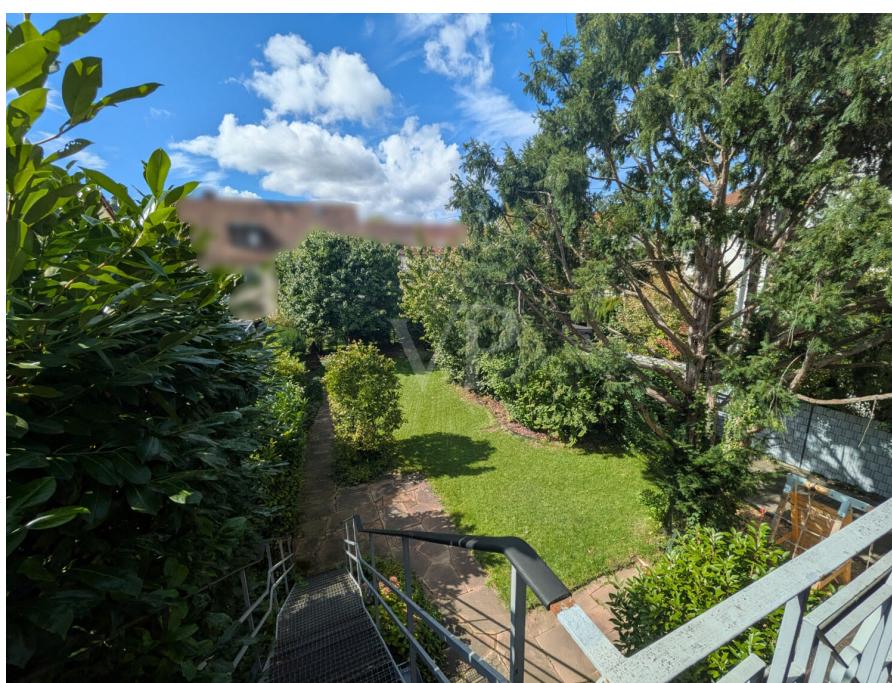
Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



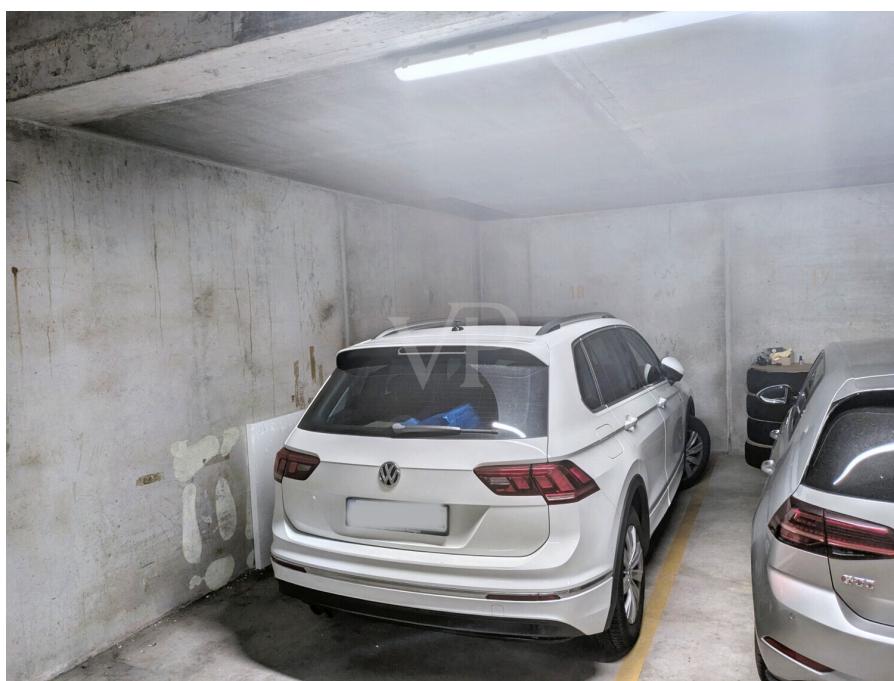
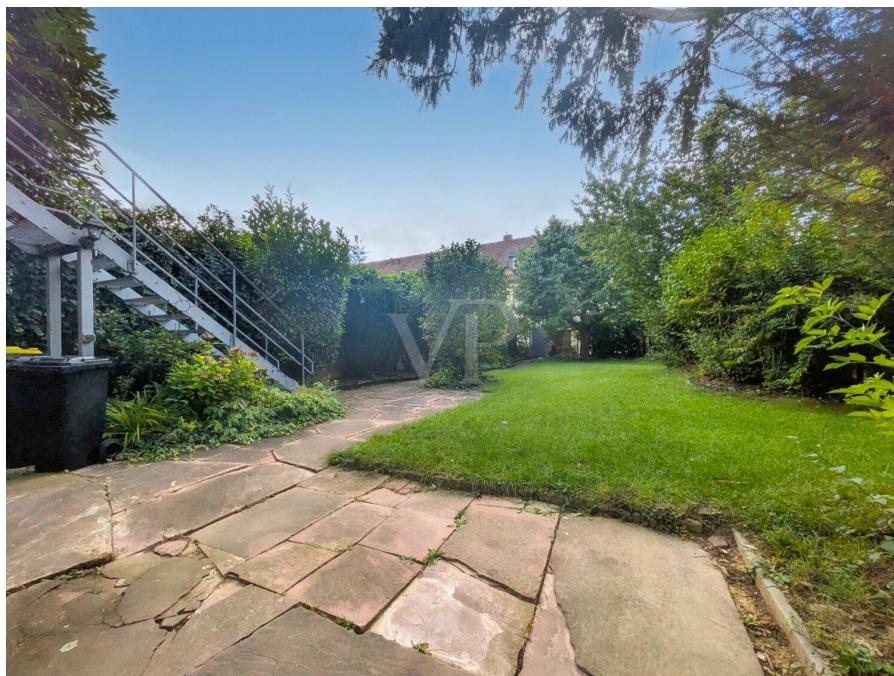
Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## O imóvel

**VP**  
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](http://www.von-poll.com)



**Kundenmeinungen der letzten 12 Monate**

**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos 

**BELLEVUE**  
Best Property Agent 2025

**DEKRA**  
DEKRA Qualität für Ihre Immobilie  
Immobilienbewertung  
Immobilienverkauf

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

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313013

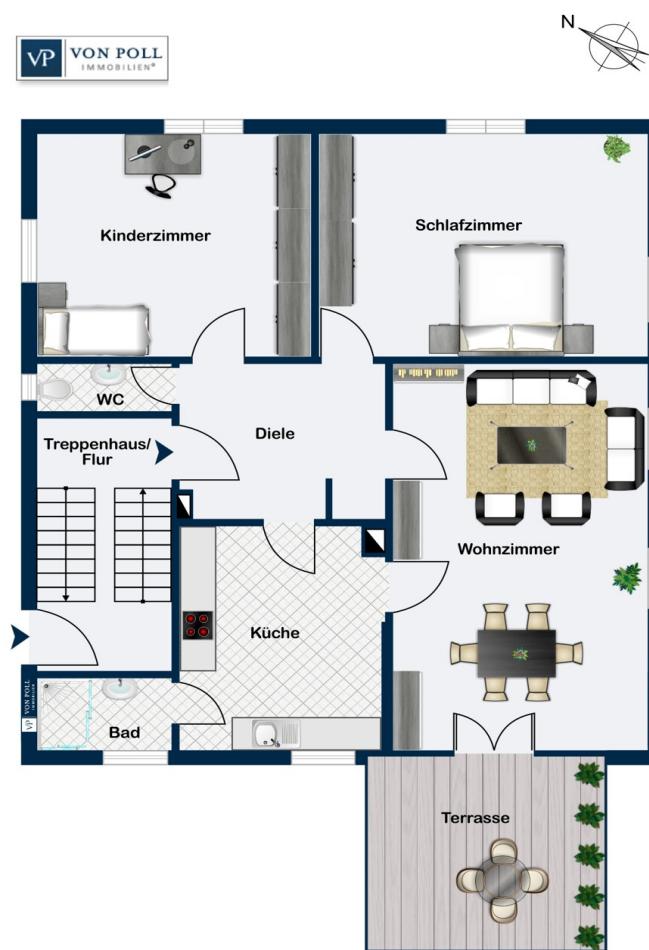
 70734 FELLBACH	 ca. 98 m <sup>2</sup> Nutzfläche
 Baujahr 1920	 526 m <sup>2</sup>
 ca. 260 m <sup>2</sup>	 TG-Stellplatz + Garage
 3 Einheiten, 10 Zimmer	 G - Erdgas - 242,3 kWh (Bedarf)
 3 Etagen	 1.245.000 € + 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)

0711 57 70 134 0 / [FELLBACH@VON-POLL.COM](mailto:FELLBACH@VON-POLL.COM)

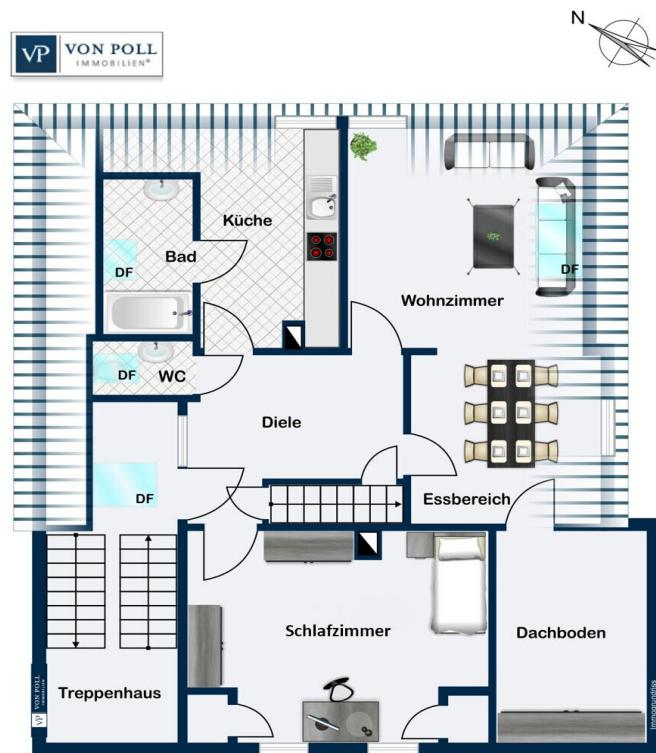


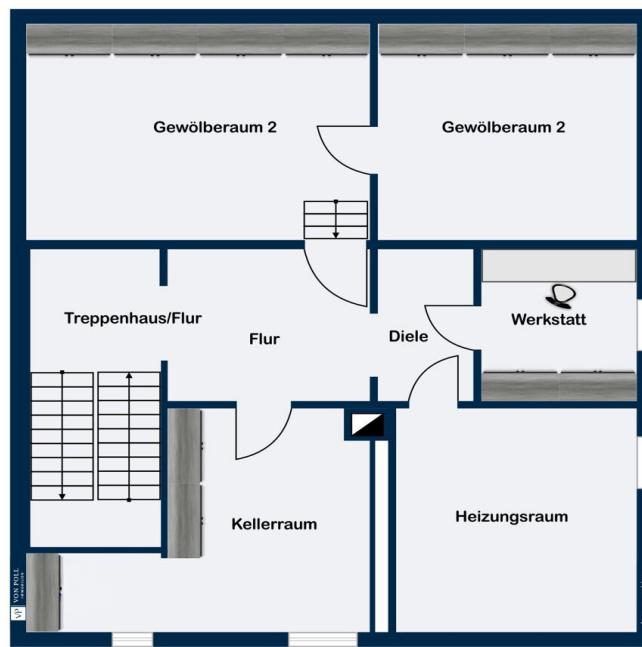
Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Stadthaus, im Herzen von Fellbach, besticht durch seine zentrale  
Stadtage auf einem sehr schönen uneinsehbarem Gartengrundstück. Sehr selten findet  
man diese Kombination aus guter Erreichbarkeit und Ruhepol im gepflegten Garten mit  
viel Privatsphäre.

Das Haus besteht aus drei Wohnungen:

- Erdgeschoss: 3,5 Zimmer, 97,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrasse (vermietet).
- Obergeschoss: 4,5 Zimmer, 109,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großem Balkon und  
Gartenzugang.
- Dachgeschoss: 2,5 Zimmer, 52,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Keller hat eine Nutzfläche von 88,34 m<sup>2</sup>. Ergänzend findet sich im Dachgeschoss  
eine weitere Nutzfläche von 9,66 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss  
werden momentan von der Eigentümerfamilie genutzt. Das Dachgeschoss fungiert hier  
als separater Gästebereich.

Der Wohnungsschnitt orientiert sich am typischen Grundriss der Jahrhundertwende mit  
großen Schlafzimmern, separatem WC und geräumigem Küchenbereich mit  
angrenzender Speisekammer, die später zum Bad ausgebaut wurde.

Im Kaufpreis eingeschlossen ist ein Tiefgaragenstellplatz im Nachbargebäude.

Angesprochen fühlen sollten sich Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und  
großzügig leben möchten. Eine Teilvermietung bietet sich ebenfalls an. Auch ein  
Mehrgenerationenhaus ist vorstellbar. Die beiden Wohnungen im Ober- und  
Dachgeschoss sind beim Verkauf sofort beziehbar. Das gesamte Haus lässt sich sehr gut  
auch von einer Familie bewohnen.

Für Kinder ist der Garten mit seiner großen Rasenfläche, dem alten Baumbestand, der  
Schaukel und dem Kletterturm ein absolutes Paradies.

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde stetig instand gehalten.

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

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Detalhes do equipamento

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, sehr gepflegt
- EG-Wohnung 2015 kernsaniert, vermietet
- DG-Wohnung in 2020 umgebaut
- OG/DG-Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt, sehr gepflegt
- Dachbodendämmung in 2011
- Dachwartung in 2013
- 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

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25313013 - 70734 Fellbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)