

Fellbach

# Top-Rendite: Gepflegte Wohnung in gefragter Lage

Número da propriedade: 25313005



PREÇO DE COMPRA: 273.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 25313005 - 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: 25313005 - 70734 Fellbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25313005	Preço de compra	273.000 EUR
Área	ca. 78 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1936		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.12.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936

Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach

## O imóvel



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### 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)



0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

Número da propriedade: 25313005 - 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

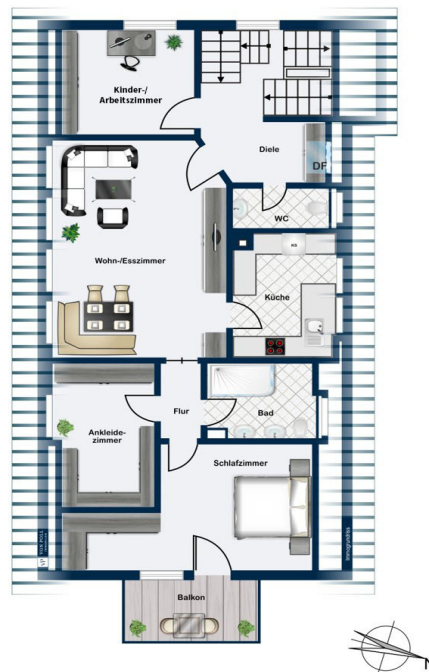
Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos

**BELLEVUE**  
Best Estate Agents 2025

DEKRA Umwelt  
Zertifizierung für  
Immobilienmakler  
**DEKRA**  
Zertifiziert

Número da propriedade: 25313005 - 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: 25313005 - 70734 Fellbach**

## Uma primeira impressão

Dieses Mehrfamilienhaus, mit 4 Wohneinheiten, stammt ursprünglich aus dem Jahr 1936. Im Jahr 1995 wurde das Dachgeschoss, indem sich diese Wohnung befindet, neu aufgesetzt und das Haus durch einen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz und Komfort. Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage in Fellbach und ist somit ideal für Personen, die eine gute Anbindung und städtische Infrastruktur schätzen.

Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Gäste-, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden. Zudem verfügt die Wohnung über ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit Essbereich.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 mit einer modernen Dusche ausgestattet und verfügt über ein praktisches Doppelwaschbecken. Ein separates Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Besucher.

Eine Treppe innerhalb der Wohnung erschließt den Spitzboden, in dem sich zwei weitere Räume befinden.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen sep. Kellerraum, der ausreichend Stauraum bietet. Eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche ist ebenfalls im Keller des Gebäudes. Ein überdachter Stellplatz ist im Angebot enthalten und bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25313005 - 70734 Fellbach**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25313005 - 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](mailto: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)**