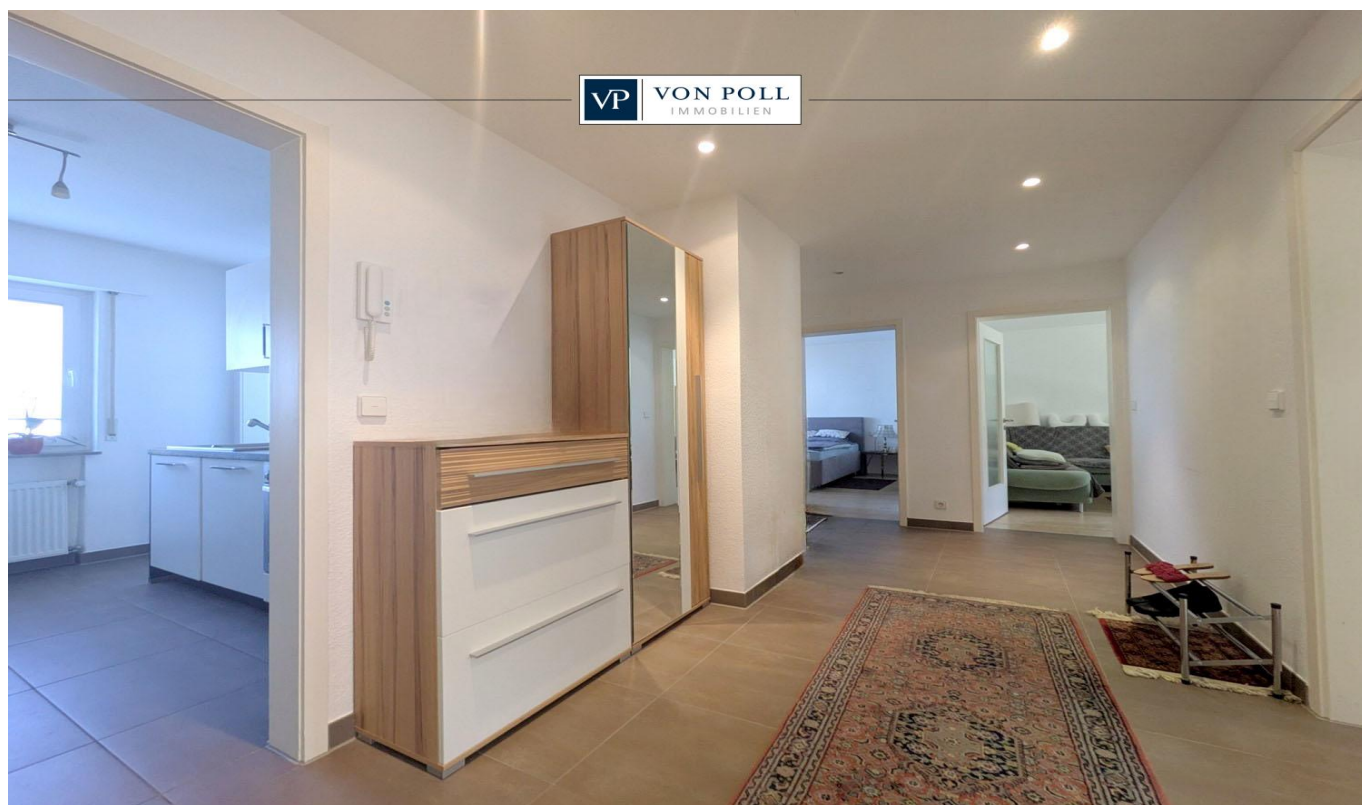


Fellbach

Helle Hochparterre-Wohnung mit Südbalkon und Garage

Codice oggetto: 25313004



PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,78 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25313004 - 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: 25313004 - 70734 Fellbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25313004
Superficie netta	ca. 102,78 m ²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.12.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	232.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

La proprietà



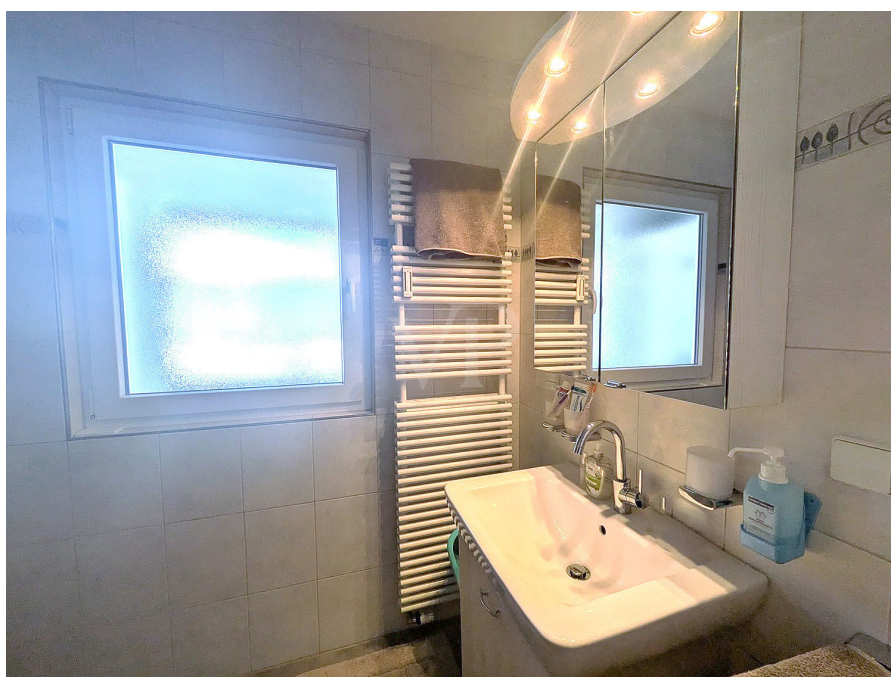
Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 25313004 - 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
Agency
2025

Codice oggetto: 25313004 - 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: 25313004 - 70734 Fellbach

Una prima impressione

Diese gepflegte Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem 1968 erbauten Mehrfamilienhaus, mit insgesamt drei Parteien. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m², die durch ihre optimale und großzügige Raumaufteilung überzeugt. Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer und ist ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen geeignet, die eine zentrale und gleichzeitig ruhige Wohnlage zu schätzen wissen. Ein großzügiger Flurbereich verbindet harmonisch alle Räume der Wohnung miteinander. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit offener Raumgestaltung zum angrenzenden Esszimmer. Von dort aus gibt es einen direkten Zugang zum überdachten Südbalkon mit Blick in den gemeinschaftlichen Garten. Zwei geräumige Schlafzimmer stehen zur Verfügung.

Die großzügige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet. An die Küche grenzt eine Loggia an, sehr praktisch als Abstellbereich und mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und verfügt zudem über ein WC. Für zusätzlichen Komfort steht ein separates Gäste-WC bereit.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend modernisiert und zeichnet sich durch eine zeitgemäße Ausstattung aus. Sie umfasst unter anderem 2-fach verglaste Kunststofffenster, die für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgen. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und pflegeleichtem Laminat ausgelegt. Im Flur sorgen praktische Deckenspots für eine angenehme und gleichmäßige Beleuchtung.

Zur Wohnung gehört eine Garage. Außerdem gehören zwei Kellerräume zur Wohnung, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Wohnung bietet durch ihre gepflegte Ausstattung beste Voraussetzungen für ein behagliches Wohnen. Interessierten Kaufinteressenten bietet diese Immobilie die Möglichkeit, eine ansprechende und gut ausgestattete Wohnung im Zentrum von Fellbach zu erwerben.

Im monatlichen Hausgeld sind, nach Angaben des Wirtschaftsplans 2025/26, die monatlichen Rücklagen von 132,- € sowie die derzeitigen monatlichen Heizkosten von 392,- € enthalten.

Kommen Sie gerne wegen eines Besichtigungstermins auf uns zu.

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 3-adrige Elektrik
- Fliesen und Laminat
- Deckenspots im Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- großer, überdachter Süd-Balkon
- Öl-Zentralheizung, Bj. 1999
- 3 Parteien im Haus (2 Eigentümer, 1 Vermietung)
- 2 Kellerräume
- Garage

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

Tutto sulla posizione

Fellbach überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an Stuttgart sowie den gesamten Rems-Murr-Kreis und bietet gleichzeitig eine vielseitige, gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag besonders angenehm und abwechslungsreich gestaltet.

Dank der Nähe zu den Bundesstraßen B14 und B29 sind umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal erschlossen: U- und S-Bahn-Stationen sowie Buslinien sind bequem erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen.

Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot mit zahlreichen Kindergärten und Grundschulen. Ergänzt wird dieses durch zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum – ideal für Familien mit Kindern jeder Altersstufe.

Für die Freizeitgestaltung bietet Fellbach vielfältige Möglichkeiten: Der nahegelegene Kappelberg lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Naturerlebnissen ein. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Spielplätze, ein modernes Schwimmbad und familienfreundliche Freizeitanlagen.

Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Supermärkte, Fachgeschäfte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe auf kurzem Wege.

Insgesamt bietet Fellbach eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe, grüner Umgebung und familienfreundlicher Infrastruktur – ein Standort, der hohe Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit verbindet.

Codice oggetto: 25313004 - 70734 Fellbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25313004 - 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