

Fellbach

# Moderne Single-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Property ID: 25313008



PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 36,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## At a glance

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Property ID          | 25313008                |
| Living Space         | ca. 36,5 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 2                       |
| Bedrooms             | 1                       |
| Bathrooms            | 1                       |
| Year of construction | 1995                    |
| Type of parking      | 1 x Car port            |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 185.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                            |

Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 07.12.2032 | Final Energy Demand                                  | 161.00 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Electric   | Energy efficiency class                              | F                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1995                      |

Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## The property





Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## The property





Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## The property

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose  
und unverbindliche Immobilienbewertung.



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS



#### 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

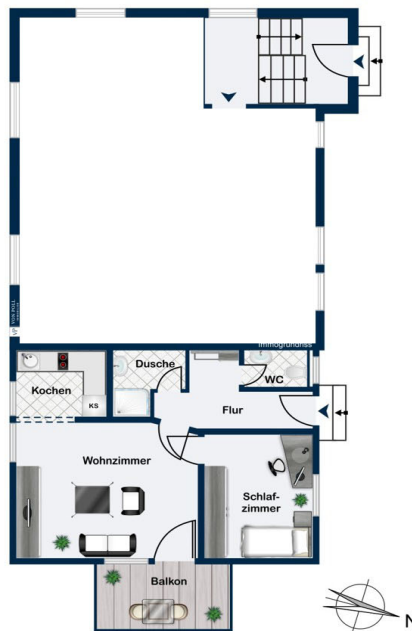
**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos ➔

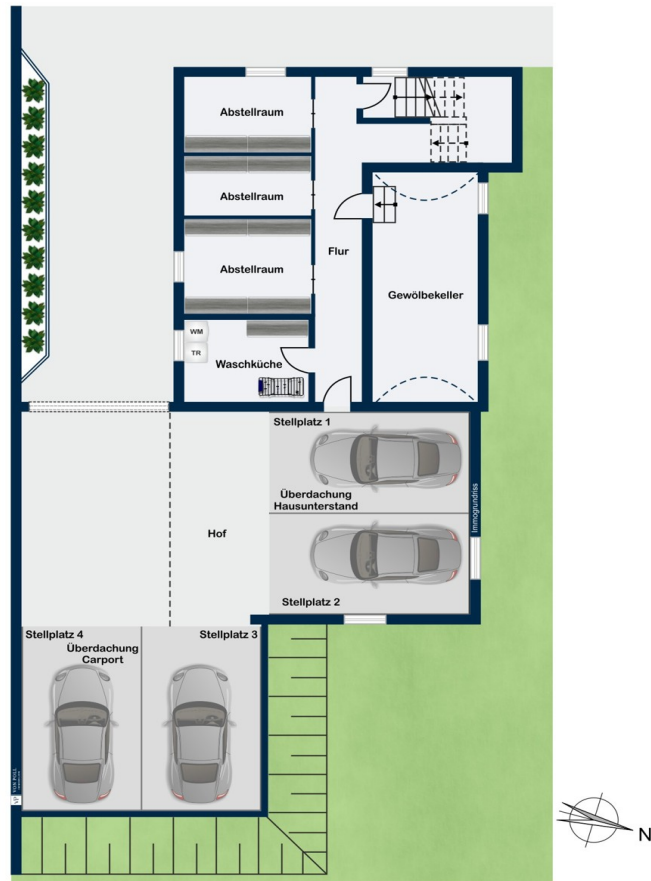
Proven Expert



Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## All about the location

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.

Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Property ID: 25313008 - 70734 Fellbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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