Fellbach

Zentrales Wohnen: Etagenwohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 25313006

KAUFPREIS: 335.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 86,6 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25313006
Wohnfläche	ca. 86,6 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.12.2032
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	161.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

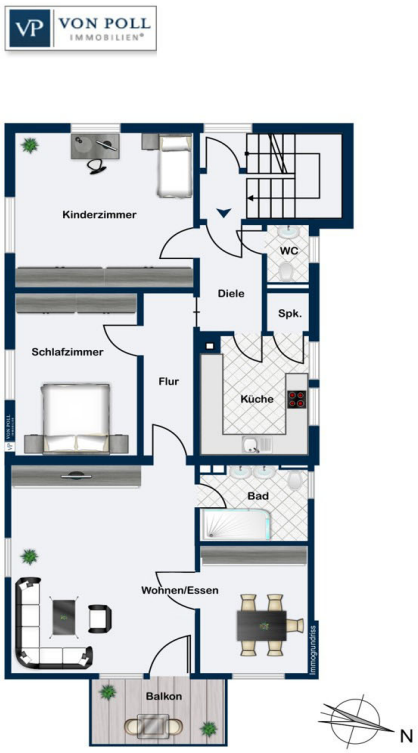
Die Immobilie

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

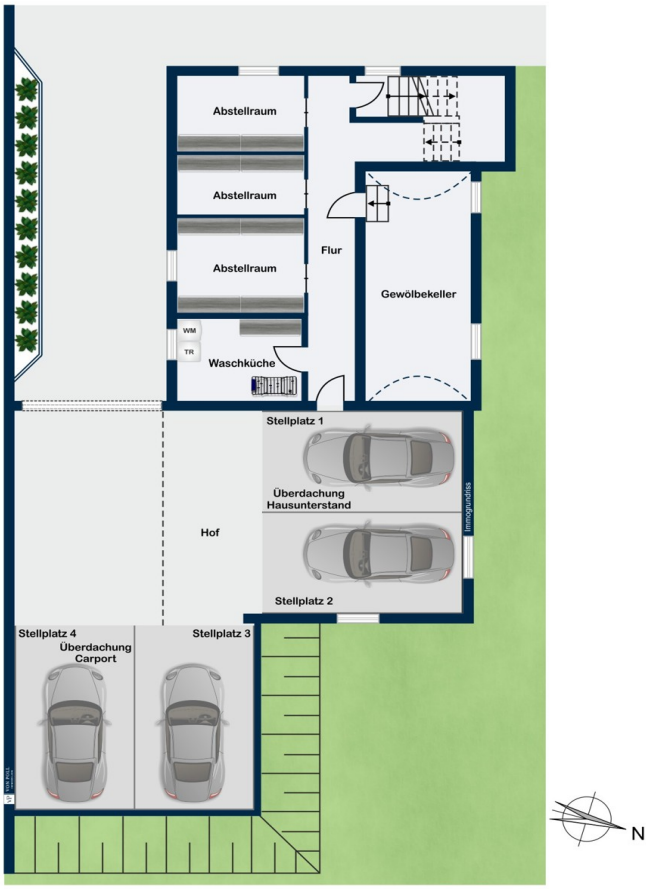
Die Immobilie

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN®



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit vier Einheiten und bietet eine Wohnfläche von ca. 87 m². Das im Jahr 1936 erbaute Gebäude wurde über die Jahre regelmäßig instand gesetzt. Die Immobilie besticht durch eine zentrale Lage in Fellbach und bietet eine optimale Raumaufteilung mit vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer.

Im Herzen der Wohnung liegt das große Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit und Großzügigkeit besticht und ausreichend Platz für die Gestaltung eines komfortablen Wohn- und Essbereichs, welches einen direkten Zugang auf den Balkon aufweist.
Zur separaten Küche gehört eine praktische Speisekammer mit ausreichend Stauraum sowie Arbeitsflächen, um kulinarische Kreativität zu entfalten.

Ein modernes Badezimmer mit ebenerdigen Dusche wurde 2022 erneuert und erfüllt heutige Ansprüche an Funktionalität und Komfort. Ein separates WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein überdachter Stellplatz ist Teil der Immobilie, um bequem im Zentrum von Fellbach parken zu können. Im Untergeschoss steht ein Kellerraum als zusätzlicher Stauraum bereit. Eine gemeinschaftliche Waschküche steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung steht momentan frei und bietet somit eine hervorragende Gelegenheit für Interessenten, die auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie in Fellbach sind.

Nutzen Sie die Möglichkeit einer Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Das ausgewogene Zusammenspiel aus Lage, Ausstattung und Raumangebot macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Paare, kleine Familien oder auch Kapitalanleger, die eine langfristige Investition an einem attraktiven Standort suchen.

Treten Sie noch heute mit uns in Kontakt, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
- Dachsanierung und Außendämmung in 2006
- Doppelverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung (2006)
- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche (2022)
- separates WC
- ohne Einbauküche
- Speisekammer
- Balkon (Nord-Ost-Balkon)
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- 1 überdachter Stellplatz/Carport
- zentrale Lage Fellbach
- gepflegter Zustand
- leerstehend: Eigennutz oder Kapitalanlage

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
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 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.

Objektnummer: 25313006 - 70734 Fellbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com