

Fellbach

# Stilvolles City-Apartment mit 2,5 Zimmern in Toplage

Objektnummer: 26313009



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26313009 - 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: 26313009 - 70734 Fellbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26313009	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 52,52 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1920		

Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>242.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.09.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>G</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1923</b>

Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



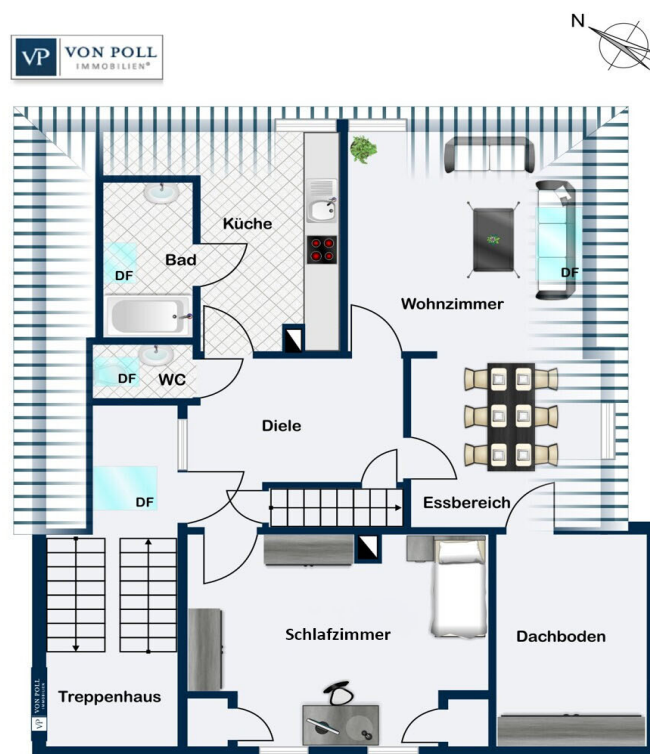
Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach

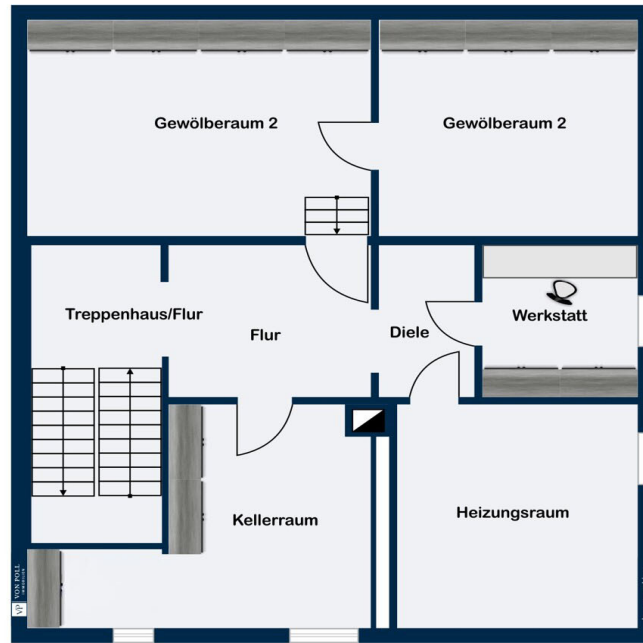
## Die Immobilie



Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach

## Grundrisse





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: 26313009 - 70734 Fellbach**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 3-Parteienhaus im Herzen von Fellbach. Das Haus besticht durch seine zentrale Stadtlage mit einem sehr schönen uneinsehbaren Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Sehr selten findet man diese einmalige Kombination aus guter Erreichbarkeit und Ruhepol mit viel Privatsphäre.

Im hellen Dachgeschoss, auf dritter Wohnebene, gibt es eine 2,5 Zimmer- Wohnung mit ca. 52,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Grundfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>. In den Wandnischen gibt es zusätzlich geschickte Einbauten mit Nutzflächen von insgesamt ca. 9,66 m<sup>2</sup>. Momentan fungiert das Dachgeschoss als separater Gästebereich und ist unvermietet. Der Gesamtzustand der Wohnung ist sehr gepflegt und mit der Einbauküche sofort bezugsbereit.

Angesprochen fühlen sollten sich Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und gepflegt wohnen möchten.

Der Garten, mit seiner großen Rasenfläche und dem alten Baumbestand bietet eine unerwartete Idylle in dieser zentralen Stadtlage.

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde stetig instand gehalten.

Die Aufteilung des Mehrfamilienhauses befindet sich aktuell in Erstellung.

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

**Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach**

## **Ausstattung und Details**

- DG-Wohnung, 2020 kernsaniert
- in MFH mit insgesamt 3 Wohneinheiten
- Einbauküche (2020) mit Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- 1 Bad mit Duschwanne
- separates WC
- Elektrik 3-adrig (2020)
- Sprossenfenster und große Dachfenster mit hellem Lichteinfall
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesenböden (2020)
- gemeinsame Gastherme für OG/DG von 2017
- Dachbodendämmung in 2011
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Dachwartung in 2013
- Kellerraum
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand

**Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach**

## **Alles zum Standort**

**Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Fellbach mit einem sehr schönen ruhigen und gepflegten Grundstück.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar erreichbar. Die hervorragende ÖPNV-Anbindung via S-Bahn (S2/S3) und Stadtbahn U1 ermöglichen eine komfortable und klimafreundliche Fortbewegung im Sinne einer optimalen Versorgung und Mobilität auch ohne Auto.**

**Die Stadt besticht durch seine hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal sowie der sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz der Bundesstraßen B14 und B29 – als perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität. Vielfältige Möglichkeiten für aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.**

**Objektnummer: 26313009 - 70734 Fellbach**

## Weitere Informationen

**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: 26313009 - 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](mailto:fellbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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