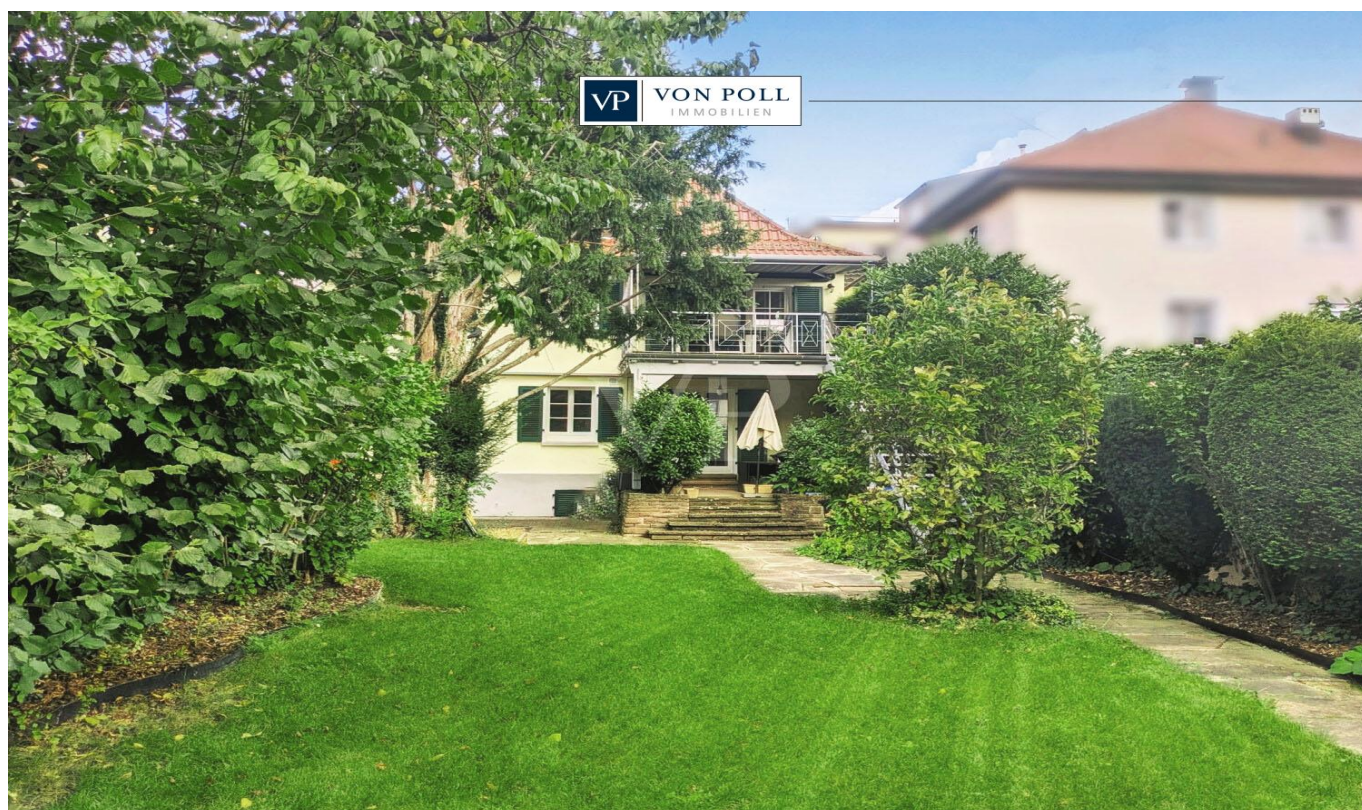


Fellbach

# Urbanes Wohnen mit traumhaftem Garten

Objektnummer: 25313013



**KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 259,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 526 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25313013                   |
| Wohnfläche   | ca. 259,56 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer       | 9.5                        |
| Schlafzimmer | 6                          |
| Badezimmer   | 3                          |
| Baujahr      | 1920                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.190.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 98 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

**Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 242.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.09.2035    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1923           |

Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



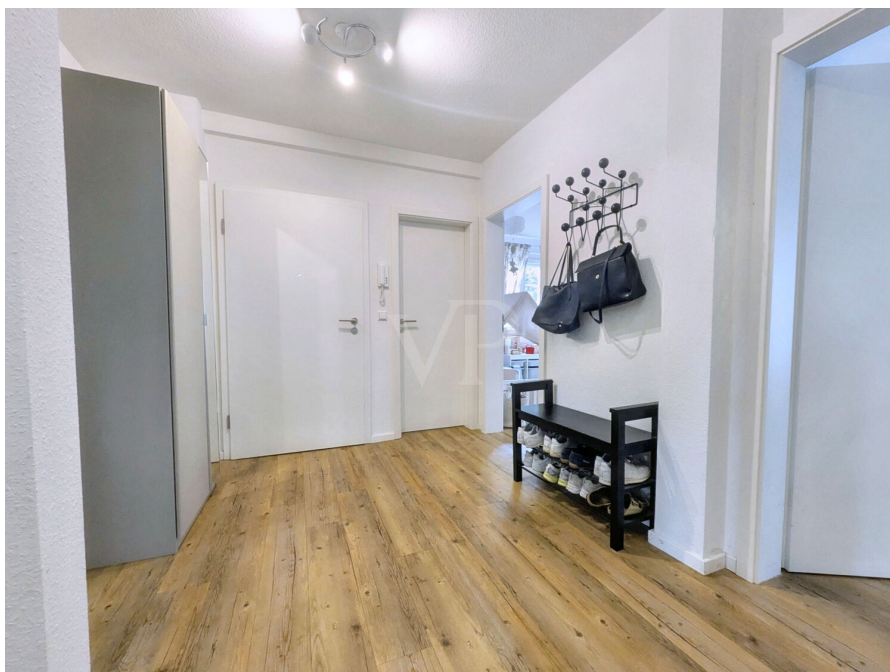
Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



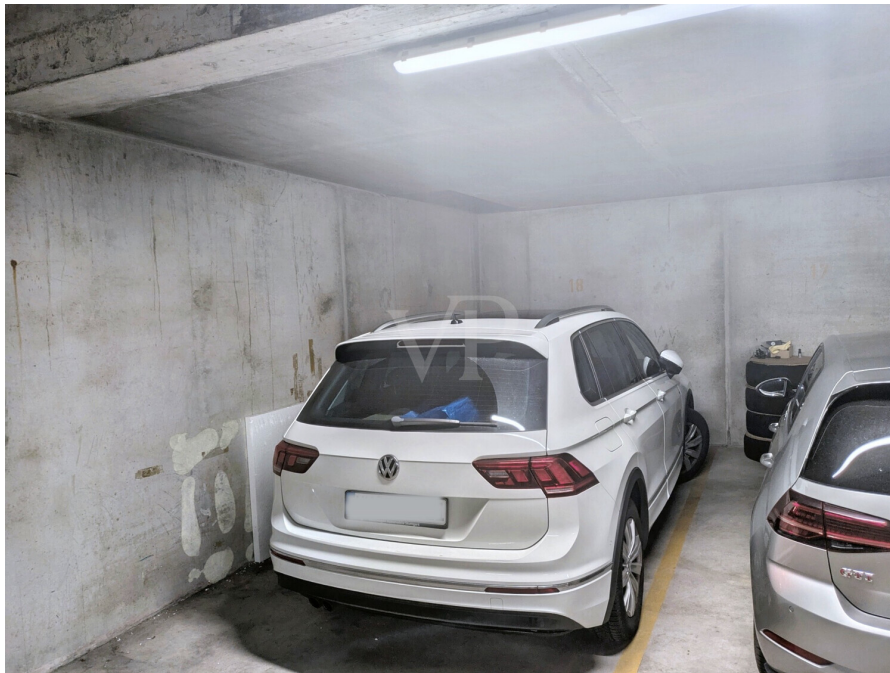
Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie

VP

VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313013



70734 FELLBACH

ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Baujahr 1920

526 m<sup>2</sup>ca. 260 m<sup>2</sup>

TG-Stellplatz + Garage



3 Einheiten, 10 Zimmer



G - Erdgas - 242,3 kWh (Bedarf)



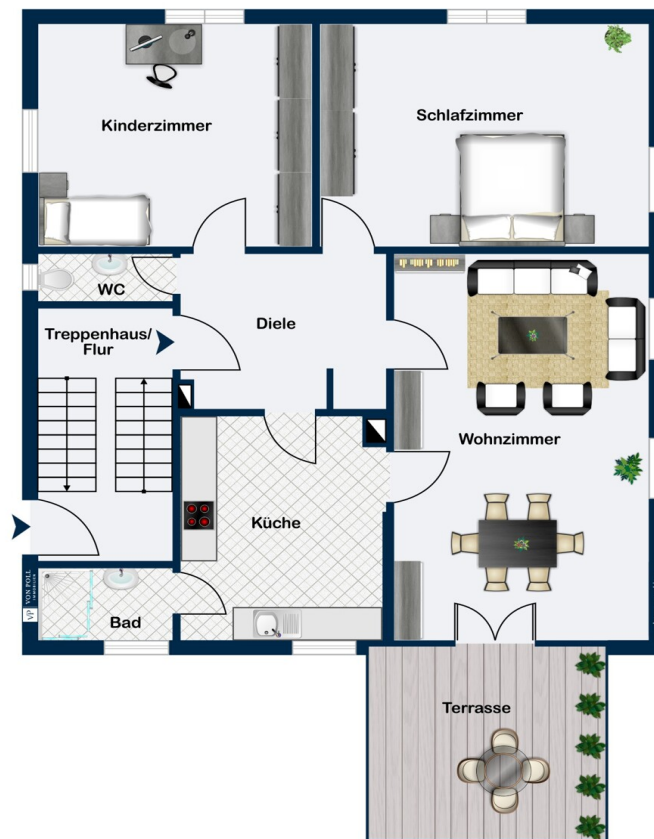
3 Etagen

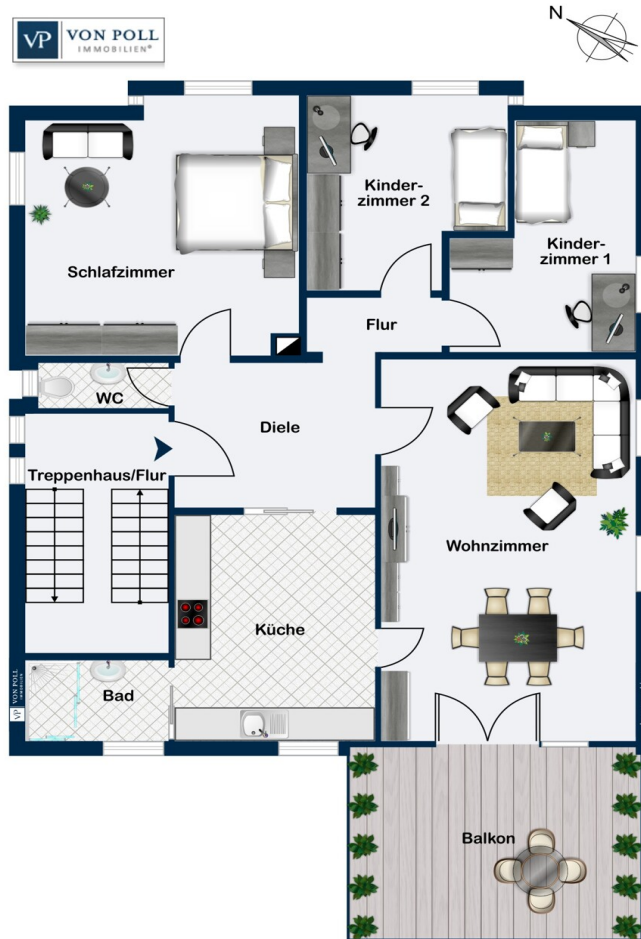
1.245.000 €  
+ 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)

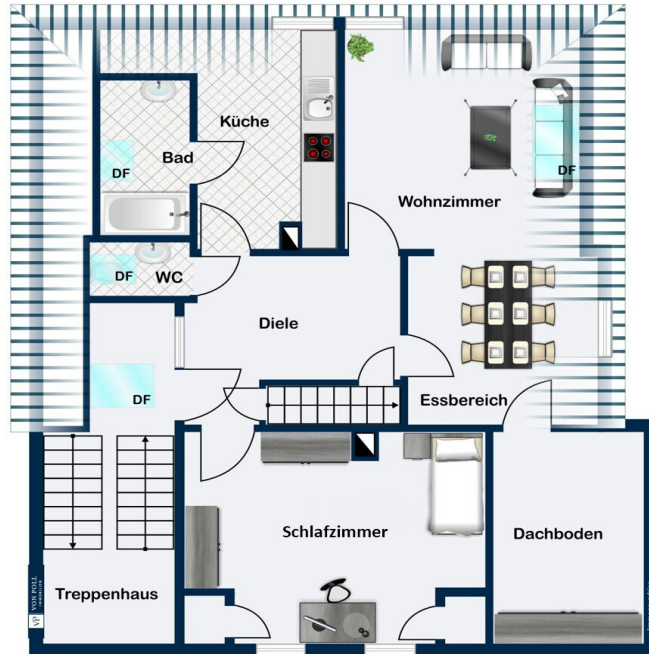
0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

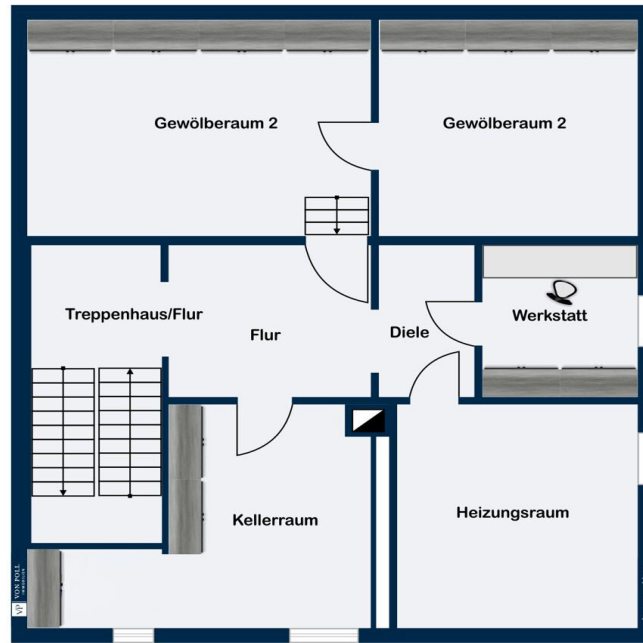
Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach

## 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: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Stadthaus, im Herzen von Fellbach, besticht durch seine zentrale Stadtlage auf einem sehr schönen uneinsehbarem Gartengrundstück. Sehr selten findet man diese Kombination aus guter Erreichbarkeit und Ruhepol im gepflegten Garten mit viel Privatsphäre.

Das Haus besteht aus drei Wohnungen:

- Erdgeschoss: 3,5 Zimmer, 97,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrasse (vermietet).
- Obergeschoss: 4,5 Zimmer, 109,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großem Balkon und Gartenzugang.
- Dachgeschoss: 2,5 Zimmer, 52,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Keller hat eine Nutzfläche von 88,34 m<sup>2</sup>. Ergänzend findet sich im Dachgeschoss eine weitere Nutzfläche von 9,66 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss werden momentan von der Eigentümerfamilie genutzt. Das Dachgeschoss fungiert hier als separater Gästebereich.

Der Wohnungsschnitt orientiert sich am typischen Grundriss der Jahrhundertwende mit großen Schlafzimmern, separatem WC und geräumigem Küchenbereich mit angrenzender Speisekammer, die später zum Bad ausgebaut wurde.

Im Kaufpreis eingeschlossen ist ein Tiefgaragenstellplatz im Nachbargebäude. Ein weiterer Stellplatz kann in der nahen Tiefgarage angemietet werden.

Angesprochen fühlen sollten sich Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und großzügig leben möchten. Eine Teilvermietung bietet sich ebenfalls an. Auch ein Mehrgenerationenhaus ist vorstellbar. Die beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind beim Verkauf sofort beziehbar. Das gesamte Haus lässt sich sehr gut auch von einer Familie bewohnen.

Für Kinder ist der Garten mit seiner großen Rasenfläche, dem alten Baumbestand, der Schaukel und dem Kletterturm ein absolutes Paradies.

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: 25313013 - 70734 Fellbach**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, sehr gepflegt
- EG-Wohnung 2015 kernsaniert, vermietet
- DG-Wohnung in 2020 umgebaut
- OG/DG-Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt, sehr gepflegt
- Dachbodendämmung in 2011
- Dachwartung in 2013
- Außenfassade mit Stilelementen und Fensterläden
- 3 Bäder
- 3 Küchen
- 3 separate WCs
- Elektrik 3-adrig
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen und Teppichböden
- Gewölbekeller
- Gastherme für EG, OG/DG 2017 erneuert
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand
- Terrasse, großer Balkon mit Markise und Gartenzugang über Treppe
- Spielbereich im Garten eingerichtet
- kleine Garage auf dem Grundstück, Baujahr 1978 (als Abstellbereich genutzt)
- 1 Tiefgaragenstellplatz im Nebengebäude, Mietoption auf einen weiteren Stellplatz nach Absprache möglich

**Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach**

## **Alles zum Standort**

Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Fellbach mit einem sehr schönen, gepflegten Grundstück. Die Stadt besticht durch seine hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal – perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Mit dem Auto erreichen Sie über die nahen Bundesstraßen B14 und B29 zügig sowohl das Stuttgarter Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz – inkl. Stadttunnel und Ortsumfahrungen für flüssigen Verkehr.

Schnelle Erreichbarkeit über B14/B29 wird ergänzt durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung via S-Bahn (S2/S3), Stadtbahn U1 und diversen Buslinien. Moderne Mobilitätspunkte und Radinfrastruktur ermöglichen eine komfortable und klimafreundliche Fortbewegung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung. Vielfältige Schulangebote aller Altersklassen – von Grundschule bis Gymnasium – sowie private und sonderpädagogische Einrichtungen sind vor Ort.

Die Umgebung bietet attraktive Freizeitorte – von Parks über Weinberge bis hin zu Bädern, Sport- und Kulturangeboten. Vielfältige Möglichkeiten für Familien und aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.

**Objektnummer: 25313013 - 70734 Fellbach**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 25313013 - 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)**