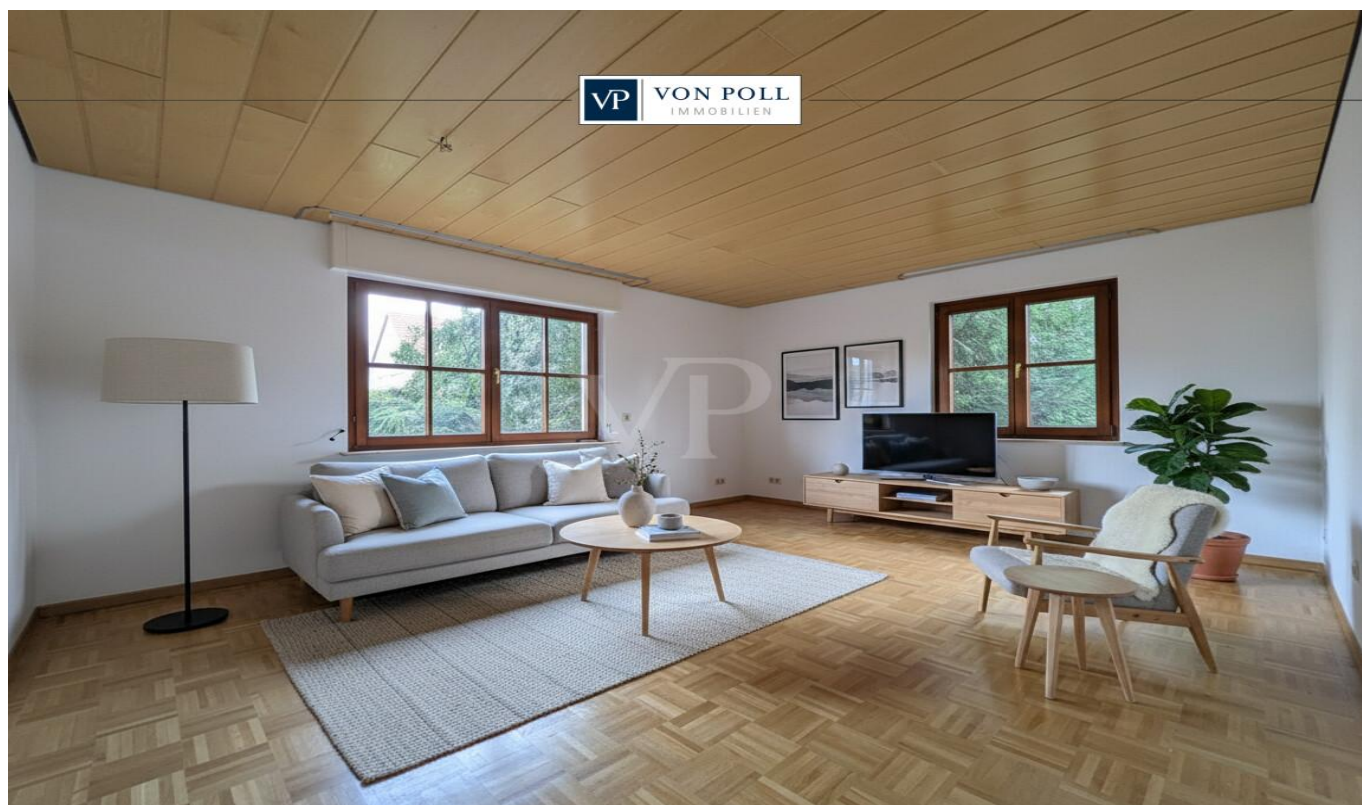


Fellbach

# Charmant & gepflegt: Hochparterre-Wohnung in Fellbach

Objektnummer: 26313001



MIETPREIS: 675 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26313001 - 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: 26313001 - 70734 Fellbach

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 26313001  |
| Wohnfläche   | ca. 71 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1936      |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Mietpreis             | 675 EUR            |
| Nebenkosten           | 150 EUR            |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung |
| Zustand der Immobilie | gepflegt           |
| Bauweise              | Massiv             |

Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 294.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.10.2035    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1936           |

Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 26313001



70734 FELLBACH



BAUJAHR 1936



ca. 71 m<sup>2</sup>



3 ZIMMER



HOCHPARTERRE



H - GAS - 294 KWH (BEDARF)



675 € KALTMIETE + 150 € NEBENKOSTEN

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

Objektnummer: 26313001 - 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.



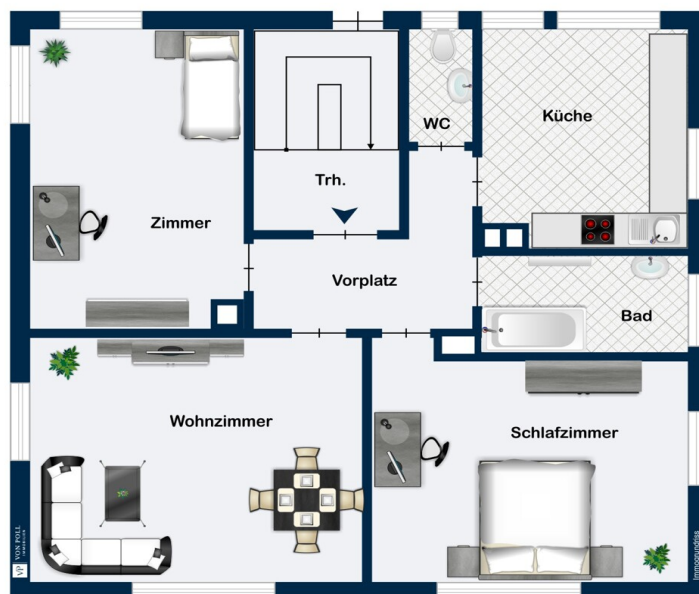
#### Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0  
📍 Hirschstr. 10  
70734 Fellbach  
✉ fellbach@von-poll.com  
🌐 www.von-poll.com



Objektnummer: 26313001 - 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: 26313001 - 70734 Fellbach

## Ein erster Eindruck

Die helle und freundliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Zweifamilienhauses. Dieses wird umrahmt von einem schönen Garten. Das äußere und innere Erscheinungsbild des Hauses ist sehr gepflegt. Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Es gibt einen gemeinsamen Haupteingang, mit Zugang zu den beiden Wohnungen.

Nach nur wenigen Stufen können Sie die Wohnung betreten. Vom zentralen Flur gehen alle Zimmer aus.

Die Küche ist recht groß. Der Mieter hat hier die Möglichkeit, eigene Küchenkonzepte zu entwickeln und auch die Kombination mit einem Essbereich zu realisieren.

Bad und WC sind getrennt.

Drei fast gleich große Räume bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Wer ein gepflegtes Zuhause in einem ruhigen Umfeld mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung sucht, der wird sich hier sehr wohlfühlen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Ausstattung und Details

- 2 Familienhaus
- 3 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Gasheizung
- Parkettböden
- keine Einbauküche
- Waschküche gemeinschaftlich
- Kellerraum gemeinschaftlich
- Sitzmöglichkeit im Garten

Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich "im Lindle", perfekt gelegen zwischen der fellbacher Kernstadt und Stuttgart Bad Cannstatt in einer ruhigen Anliegerstraße. Die U-Bahn ist fußläufig optimal zu erreichen.

Objektnummer: 26313001 - 70734 Fellbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 294.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 26313001 - 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)