

Fellbach - Schmiden

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit sonnigem Garten und Balkon

Objektnummer: 26313006



KAUFPREIS: 755.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 475 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

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

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26313006	Kaufpreis	755.000 EUR
Wohnfläche	ca. 199,71 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1936		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	268.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



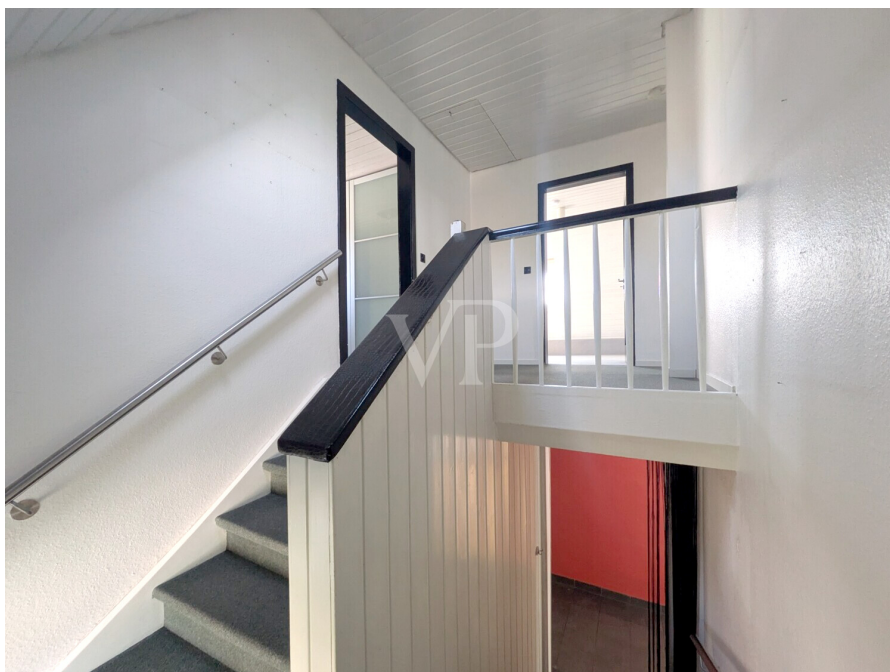
Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



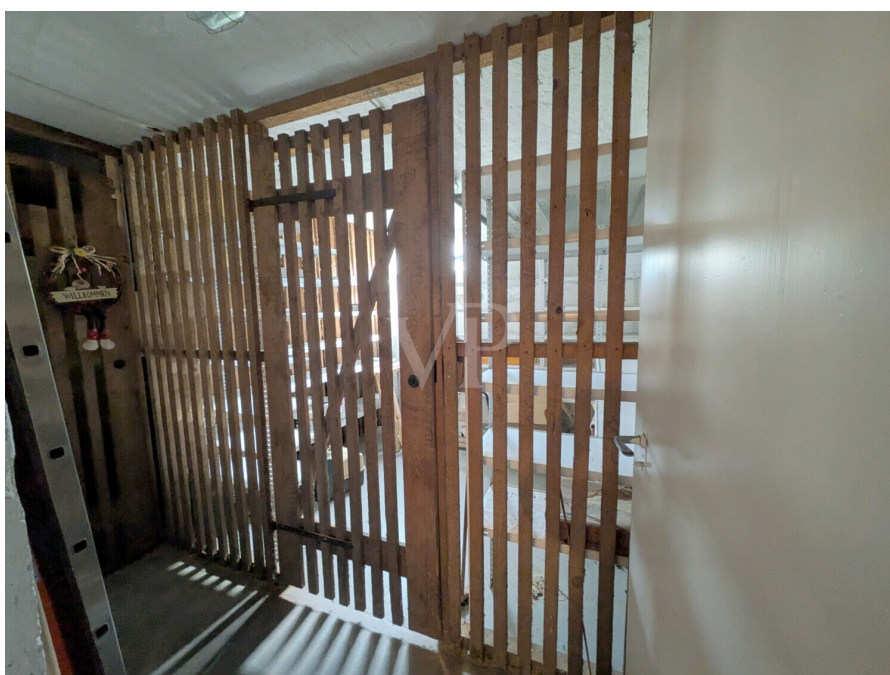
Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS



### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 26313006 - 2-FAMILIENHAUS



FELLBACH SCHMIDEN



1985 SANIERT + AB '97 STETIG MODERNISIERT



BAUJAHR 1936



BALKONE, TERRASSE + GARTEN



ca. 200 m<sup>2</sup>  475m<sup>2</sup>



1 STELLPLATZ + GARAGE



8 ZIMMER



H - GAS + SOLAR - 268,1 KWH (BEDARF)



3 ETAGEN



755.000 € + 3,57% MAKLERPROVISION  
(INKL. MWST)

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

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Die Immobilie

**VP**  
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

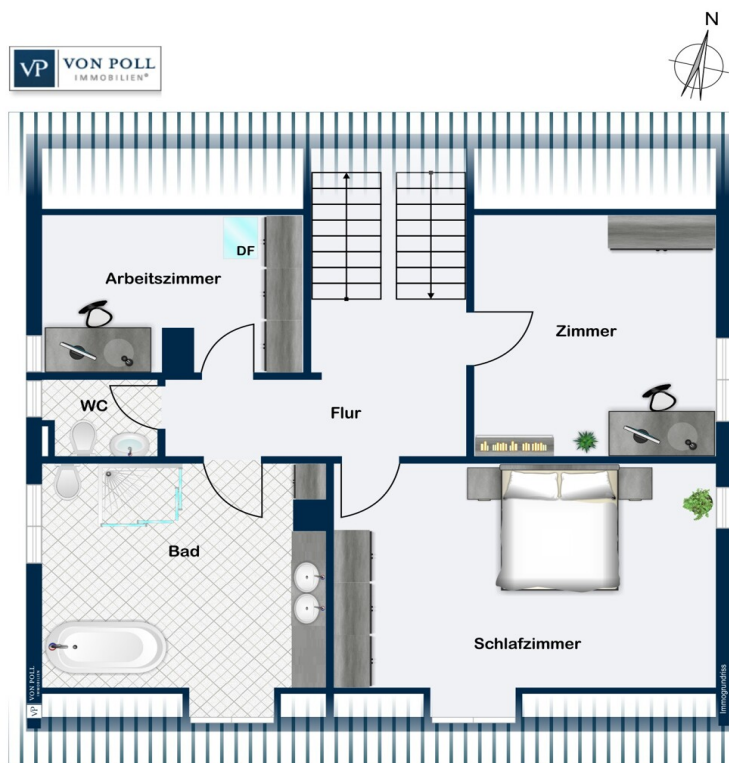
Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos

**BELLEVUE**  
Best Estate Agents 2025

DEKRA Umwelt  
Zertifizierung für  
Immobilienmakler  
**DEKRA**  
Zertifiziert

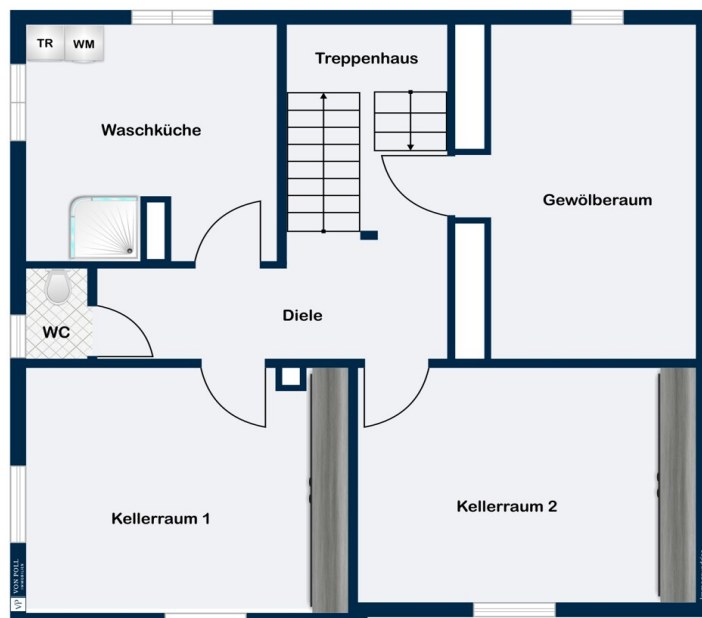
Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## 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: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem großzügigen Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> auf einem 475 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das freistehende Haus wurde ursprünglich im Jahr 1936 erbaut und überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus traditioneller Bausubstanz und wiederkehrenden Modernisierungen. Insgesamt stehen Ihnen 8,5 Zimmer und 2 Badezimmer zur Verfügung.

Bereits im Jahr 1985 erfolgte eine umfassende Sanierung, die die Grundlage für den heutigen Zustand des Hauses geschaffen hat. Im selben Jahr wurde zudem ein Balkon angebaut, der viele Möglichkeiten zum Verweilen eröffnet. Im Lauf der Jahre zwischen 1995 und 2010 wurden kontinuierlich weitere Renovierungen und Modernisierungen, wie eine Dachsanierung, Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern, Installation von 3-adriger Elektrik und elektrischen Rollläden durchgeführt.

Eine Photovoltaikanlage wurde 2008 zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach installiert.

Ein weiterer Pluspunkt ist der gepflegte Garten mit Süd-West-Ausrichtung, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Freizeitaktivitäten und geselliges Beisammensein stattfinden. Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Die Immobilie verfügt über einen PKW-Stellplatz. Außerdem befindet sich eine baujahrtypische Garage auf dem Grundstück, die momentan als Stauraum für Gartengeräte genutzt wird.

Das Raumangebot ermöglicht auch für größere Familien oder für das Zusammenleben mehrerer Generationen/Parteien flexible Möglichkeiten der Nutzung.

Die 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss weist einen optimalen Grundriss auf: Alle Zimmer sind vom Wohnungsflur begehbar. Badezimmer und WC sind separat nebeneinander. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den gut geschnittenen Balkon- mit Blick in den Garten. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Hauptwohnung in Obergeschoss, welche sich auf zwei Ebenen erstreckt, verfügt über einen hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Süd-West Balkon. Das verglaste Fachwerk zur offenen Küche sorgt für zusätzlichen Lichteinfall im gesamten Stockwerk. Die durchdachte Küche bietet viel Stauraum und genug Platz für gemeinsames Kochen. Ein weiteres Zimmer auf der gleichen Wohnebene kann als praktisches Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Im DG befinden sich zwei Schlafzimmer, sowie ein komfortables Ankleidezimmer. Das Tageslichtbad verfügt über eine Duschkabine, Badewanne, Waschbecken sowie ein WC. Der

**großzügige Schnitt ermöglicht nicht nur viel Stauraum sondern bietet hohen Komfort und Wellnessmomente.**

**Die Immobilie besticht durch einen hohen funktionalen Wohnkomfort, der sich durch das gesamte Haus zieht.**

**Dank seiner großzügigen Flächen, der vorteilhaften Zimmeraufteilung und der ruhigen Lage eignet sich dieses Objekt sowohl zum selbstbestimmten Wohnen als auch als Mehrgenerationenhaus. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **Ausstattung und Details**

- Zweifamilienhaus
- Umfassende Sanierung 1985
- Balkonanbau 1985
- Dachsanierung und Fassade 1997
- stetige Renovierungen und Modernisierungen zw. 1995-2010
- 2-fach verglaste Kunststoffenster
- teilweise elektrische Rolläden
- 3-adrige Elektrik 2008
- Photovoltaikanlage (Warmwasseraufbereitung) 2008
- Parkettböden
- Bad im DG mit Duschkabine und Badewanne
- separates Gäste WC im DG
- vollunterkellert mit zusätzlicher Dusche und sep. WC
- Gewölbekeller
- großzügiger Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Garage und PKW-Stellplatz

**Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Fellbach-Schmiden mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Mischung aus Wohnqualität und städtischer Nähe.**

**Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.**

**Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt und dem Remstal.**

**Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, darunter Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sporteinrichtungen in der Umgebung.**

**Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **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 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: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **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)**