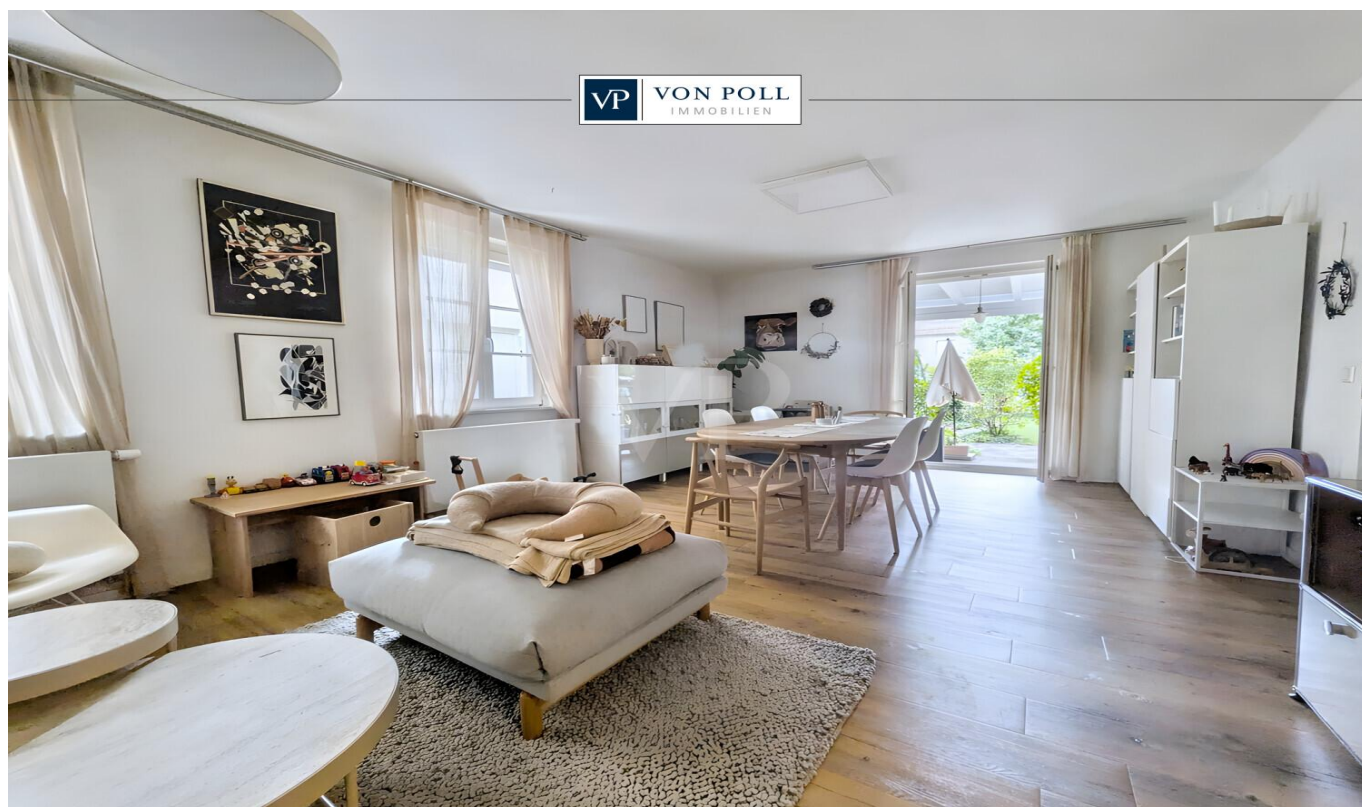


Fellbach

# Traumhafte Wohnung mit gepflegtem Garten in zentraler Stadtlage

Objektnummer: 26313007



KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26313007 - 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: 26313007 - 70734 Fellbach

## Auf einen Blick

|              |                          |                          |   |
|--------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 26313007                 | Kaufpreis                | 455.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 97,59 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 3.5                      | Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,33 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                        | Zustand der<br>Immobilie | gepflegt  |
| Badezimmer   | 1                        | Bauweise                 | Massiv  |
| Baujahr      | 1920                     | Ausstattung              | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

Objektnummer: 26313007 - 70734 Fellbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                      |                             |                       |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Etagenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</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: 26313007 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313007 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



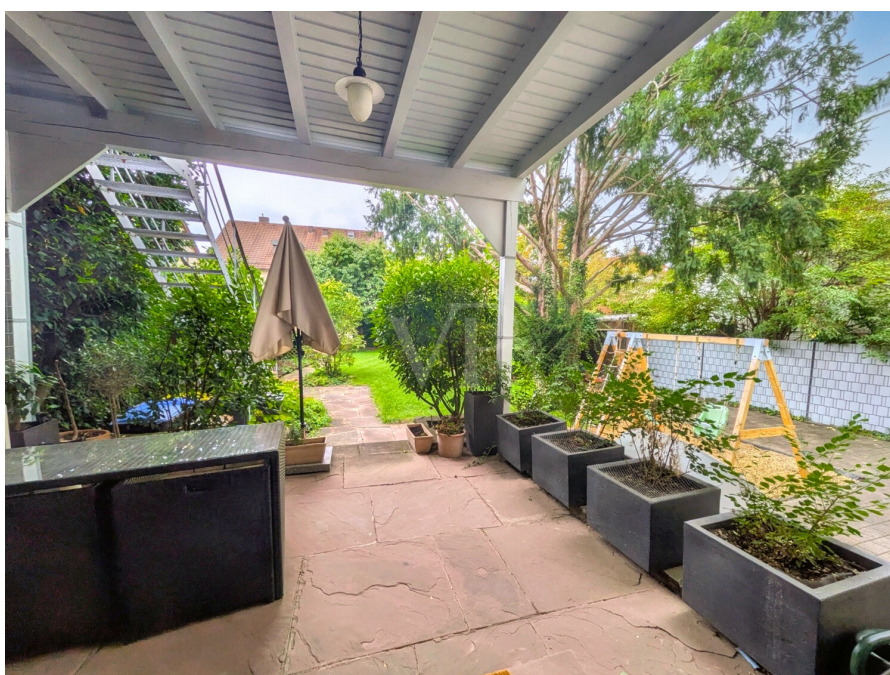
Objektnummer: 26313007 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313007 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26313007 - 70734 Fellbach

## Die Immobilie



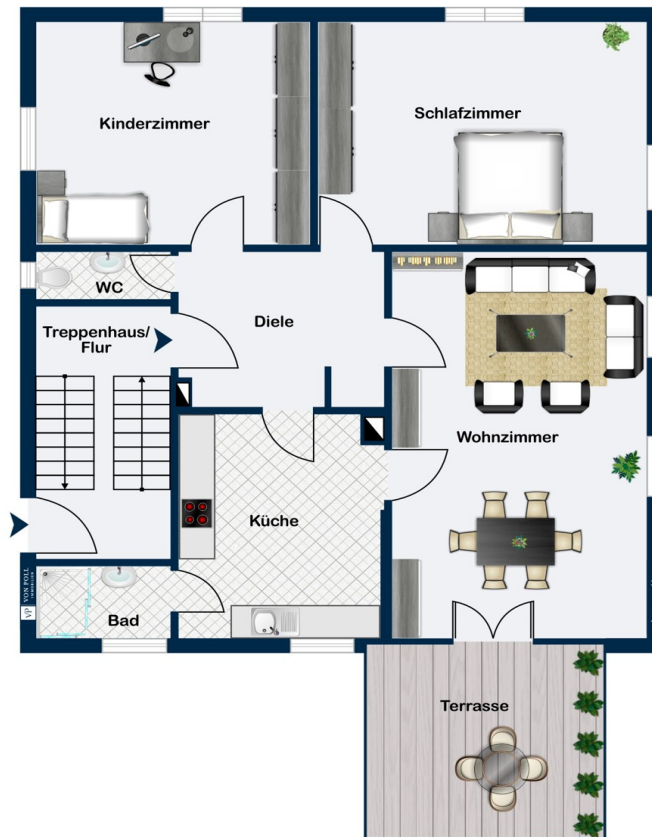
Objektnummer: 26313007 - 70734 Fellbach

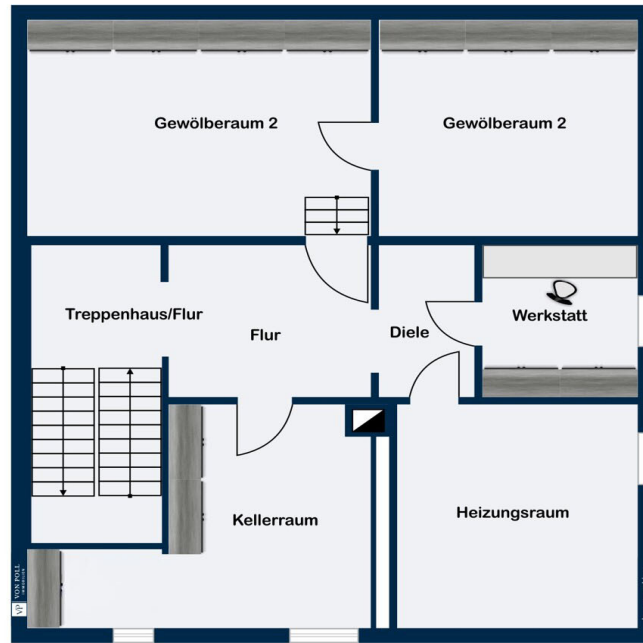
## Die Immobilie



Objektnummer: 26313007 - 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: 26313007 - 70734 Fellbach**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Erdgeschoss-Wohnung befindet sich in einem Dreifamilien-Haus in zentraler Stadtlage von Fellbach.

Die 3,5 Zimmer-Wohnung umfasst ca. 97,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer überdachten Terrasse und direktem Zugang zum gepflegten Garten mit altem Baumbestand. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Der Pflegezustand ist hervorragend. In 2015 wurde die Wohnung umfassend saniert.

Der Wohnungsschnitt orientiert sich am typischen Grundriss der Jahrhundertwende mit zwei großen Schlafzimmern, einem geräumigen Wohn-Essbereich mit Gartenzugang, einem separatem WC und geräumigem Küchenbereich mit angrenzender Speisekammer, die später zum begehbaren Dusch-Bad ausgebaut wurde.

Auf dem Grundstück steht eine Garage aus dem Baujahr 1978, die zur Wohnung gehört.

Angesprochen fühlen sollten sich als Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und großzügig leben möchten.

Für Kinder ist der gemeinschaftliche 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 der Erstellung.

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

**Objektnummer: 26313007 - 70734 Fellbach**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, sehr gepflegt
- Fassade gestrichen in 2017
- Fliesen im Treppenhaus: Feinsteinzeug Grace Sand (2015)
- EG-Wohnung 2015 kernsaniert, vermietet
- alle Türen neu in 2015
- Dachwartung in 2013
- Außenfassade mit Stilelementen und Fensterläden
- Einbauküche
- separates WC
- Elektrik 3-adrig, 2015
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen (2015)
- Kellerbereich als Nutzfläche
- Gastherme für EG, 2017 erneuert
- schöner gemeinschaftlich genutzter Garten mit Baumbestand
- überdachte Terrasse
- Spielbereich im Garten eingerichtet

**Objektnummer: 26313007 - 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: 26313007 - 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 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: 26313007 - 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)**