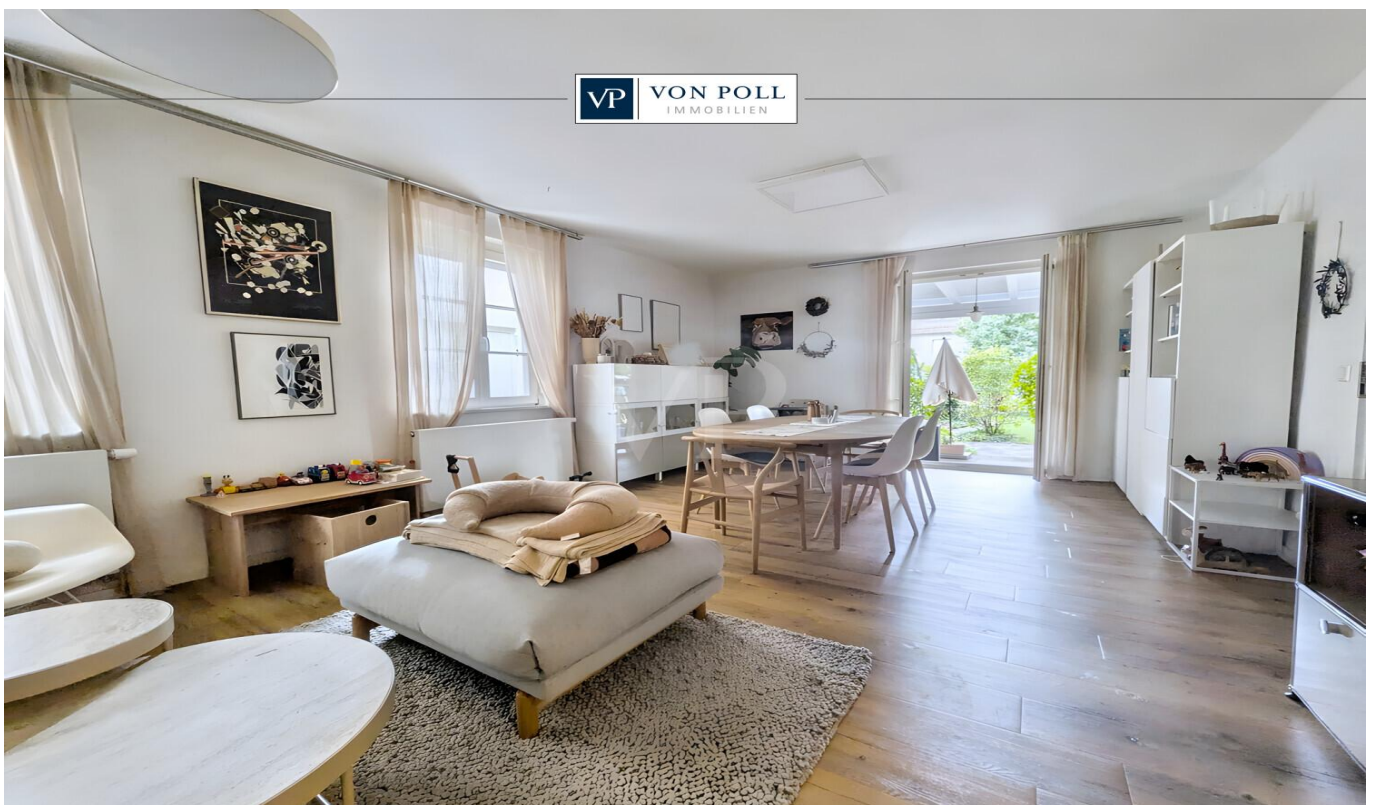


Fellbach

Traumhafte Wohnung mit gepflegtem Garten in zentraler Stadtlage

Property ID: 26313007



PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97,59 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

At a glance

Property ID	26313007	Purchase Price	455.000 EUR
Living Space	ca. 97,59 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1920	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	242.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1923

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

The property



Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

The property



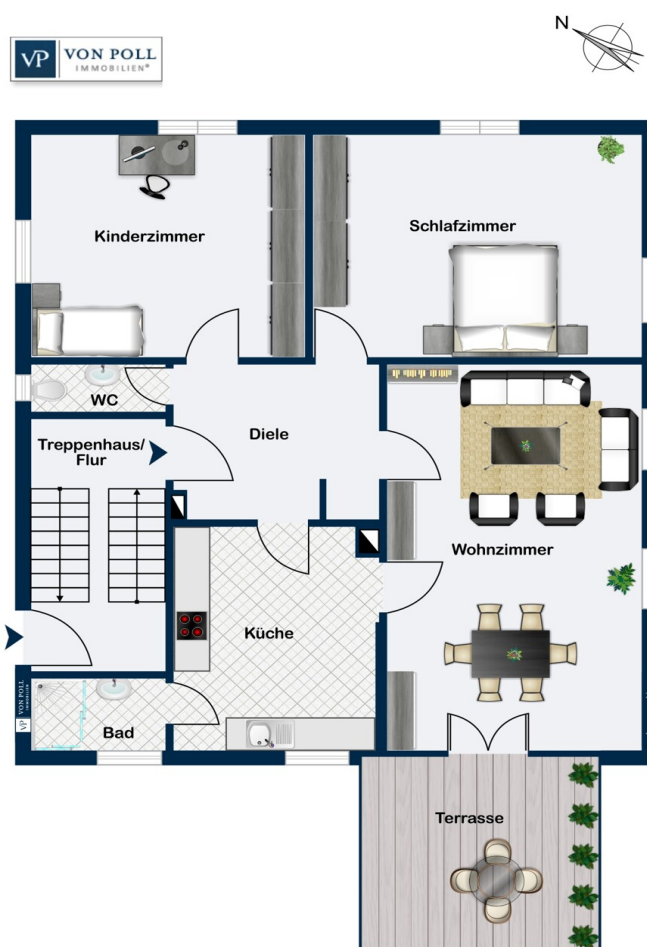
Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

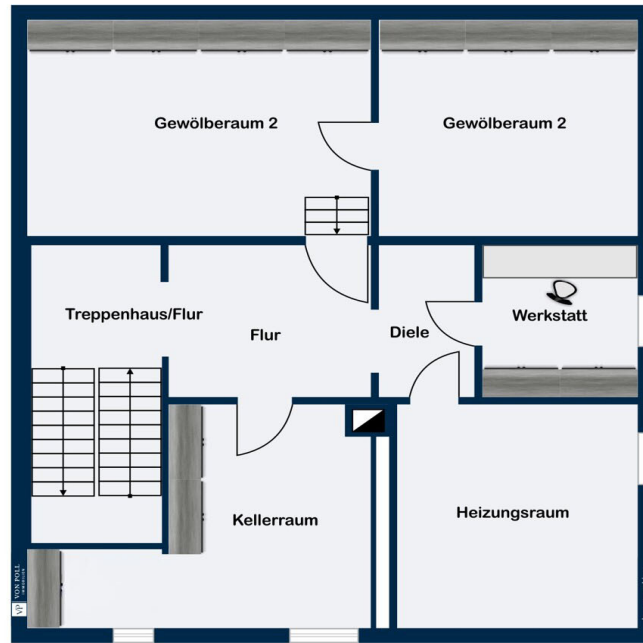
The property



Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

A first impression

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

Die 3,5 Zimmer-Wohnung umfasst ca. 97,59 m² Wohnfläche mit einer überdachten Terrasse und direktem Zugang zum gepflegten Garten mit altem Baumbestand. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Der Pflegezustand ist hervorragend. In 2025 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.

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

Details of amenities

- 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
- Garage auf dem Grundstück, Baujahr 1978

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

All about the location

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.

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

Other information

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 vorbehaltenlich 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.

Property ID: 26313007 - 70734 Fellbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com