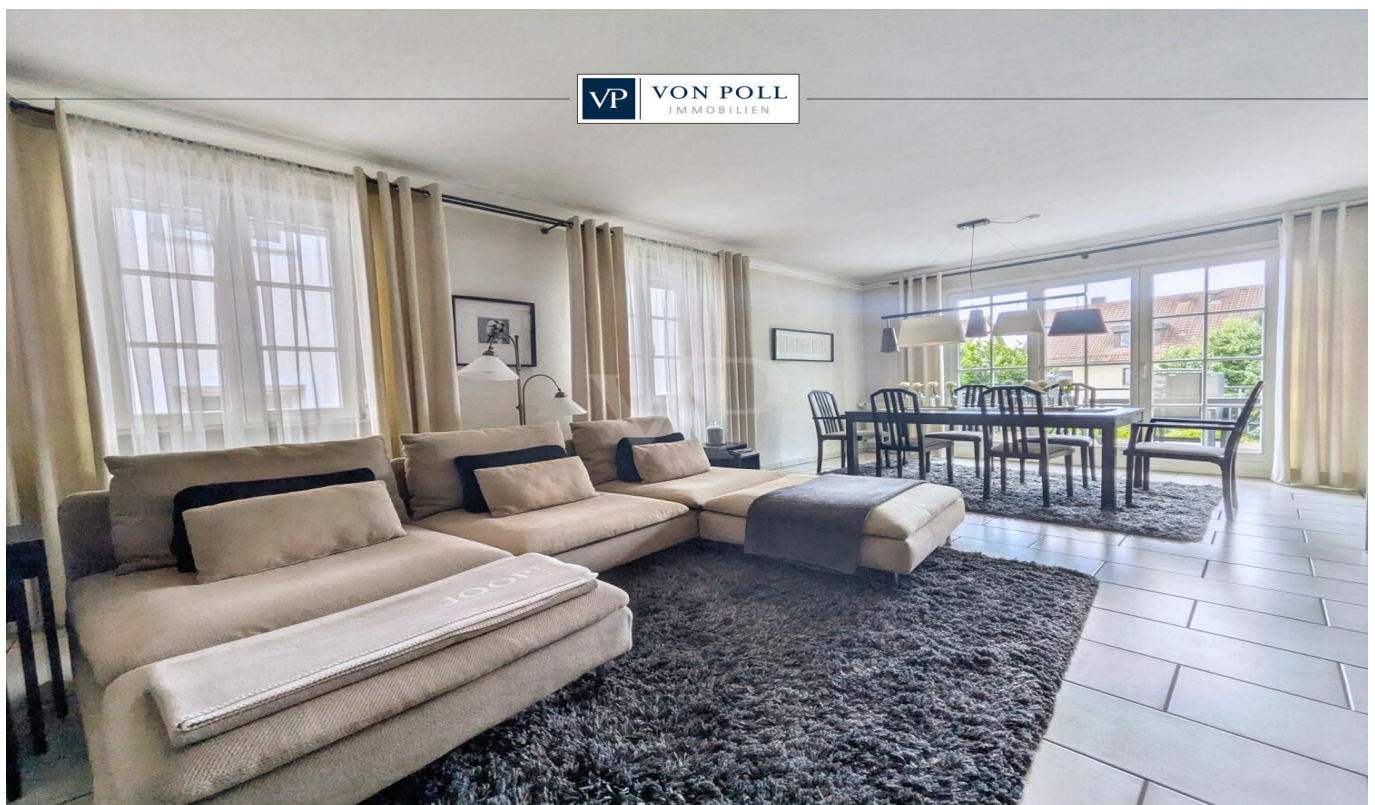


Fellbach

# Urbaner Wohnkomfort mit großzügigem Balkon und Garten

*Property ID: 26313008*



**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109,45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

**Property ID: 26313008 - 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: 26313008 - 70734 Fellbach

## At a glance

Property ID	26313008	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 109,45 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4.5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1920	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26313008 - 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 <sup>2</sup> 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: 26313008 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 26313008 - 70734 Fellbach

## The property



Property ID: 26313008 - 70734 Fellbach

## The property



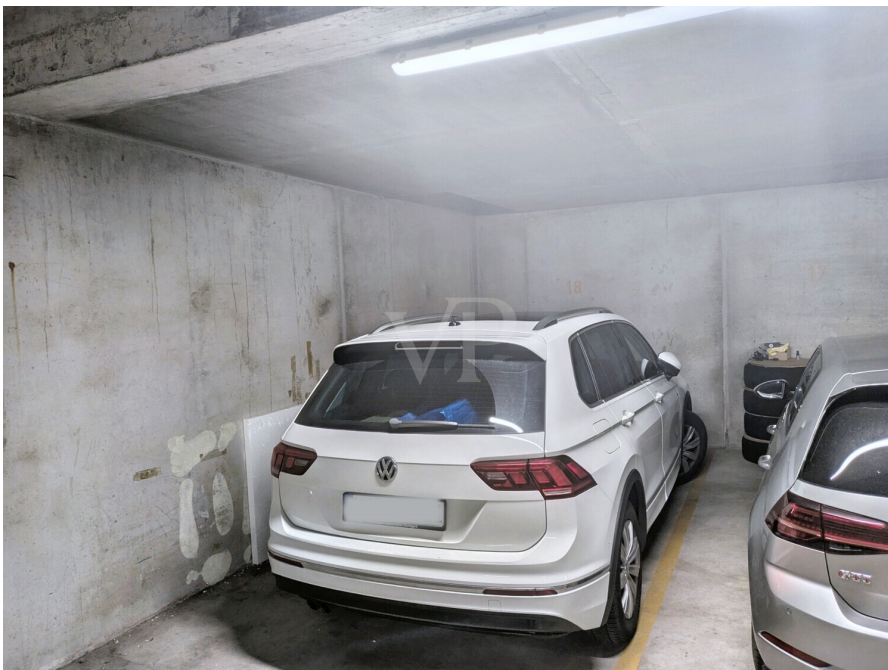
Property ID: 26313008 - 70734 Fellbach

## The property



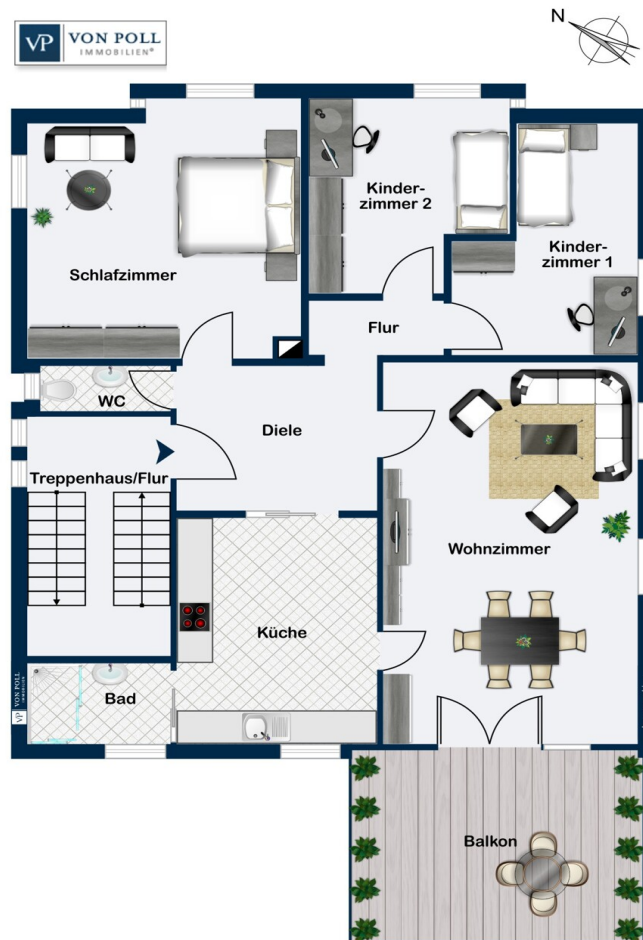
Property ID: 26313008 - 70734 Fellbach

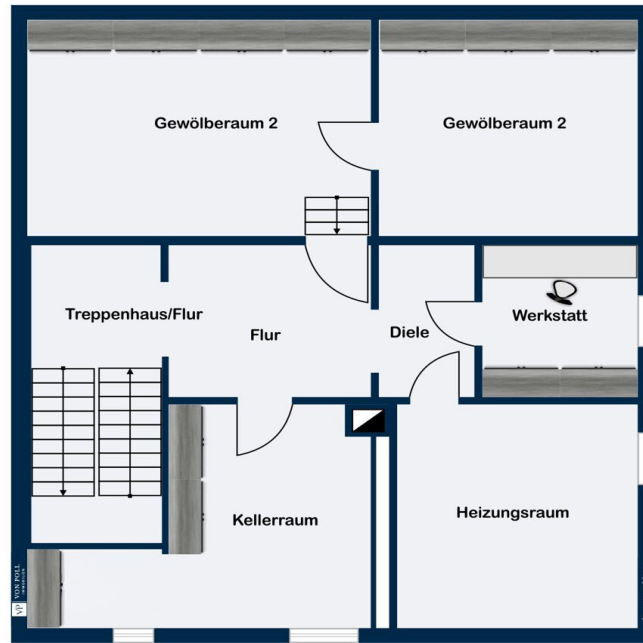
## The property



Property ID: 26313008 - 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: 26313008 - 70734 Fellbach**

## A first impression

Die gepflegte Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines 3-Parteienhauses in absoluter Zentrumslage von Fellbach. Ruhe und Erholung bietet das schöne, uneinsehbare Gartengrundstück, ein Idyll mit hohem Erholungswert und gleichzeitiger Erreichbarkeit aller notwendigen Einrichtungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbes. Wer alle Annehmlichkeiten einer zentralen Innenstadtlage mit einem gepflegten Wohnen - auch ohne Auto - genießen möchte, dem sei diese 4,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 109,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche wärmstens empfohlen.

Vom Wohnzimmer aus lassen sich die bodentiefen Sprossenfenster weit öffnen. Mit Zutritt auf die geräumige Balkon-Terrasse gibt es die Möglichkeit, hier einen großen Gartentisch zu stellen und einen Grillplatz einzurichten. Eine Markise schützt vor Sonne und Regen. Der Blick in den gepflegten, eingewachsenen Garten mit dem Sichtschutz hochgewachsener Bäume, erhöht den Erholungscharakter dieser einzigartigen Idylle.

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Schlafzimmer, zwei weiteren Zimmern, die auch zu einem großen Zimmer zusammen gelegt werden können, einem geräumigen Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Küche. Der Wohnungsschnitt orientiert sich am typischen Grundriss der Jahrhundertwende mit einem geräumigem Küchenbereich und angrenzender Speisekammer, die später zum Bad ausgebaut wurde.

Das jetzige begehbare Duschbad wurde in 2011 komplett erneuert.

Ein TG-Stellplatz rundet dieses Angebot ab.

Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde

ständig instand gehalten.

Die Aufteilung des Mehrfamilienhauses befindet sich aktuell in Erstellung.

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

**Property ID: 26313008 - 70734 Fellbach**

## Details of amenities

- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Wohnungen, sehr gepflegt
- OG-Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt, in Kürze frei
- Dachbodendämmung in 2011
- Dachwartung in 2013
- Außenfassade mit Stilelementen und Rollläden sowie Fensterläden, Fassadenrenovierung 2017
- 1 Bad mit begehbare Dusche
- 1 separates WC
- 1 Einbauküche mit Sitzecke
- Einbauten im Flurbereich
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen und Teppichboden
- 1 separater Kellerbereich
- Gastherme OG zusammen mit DG, 2017 erneuert
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand (Gemeinschaftseigentum)
- großer Balkon mit Markise und Treppe in den Garten
- 1x Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 26313008 - 70734 Fellbach**

## All about the location

Die gepflegte Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines 3-Parteienhauses in absoluter Zentrumslage von Fellbach.

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: 26313008 - 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 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.

**Property ID: 26313008 - 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](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)