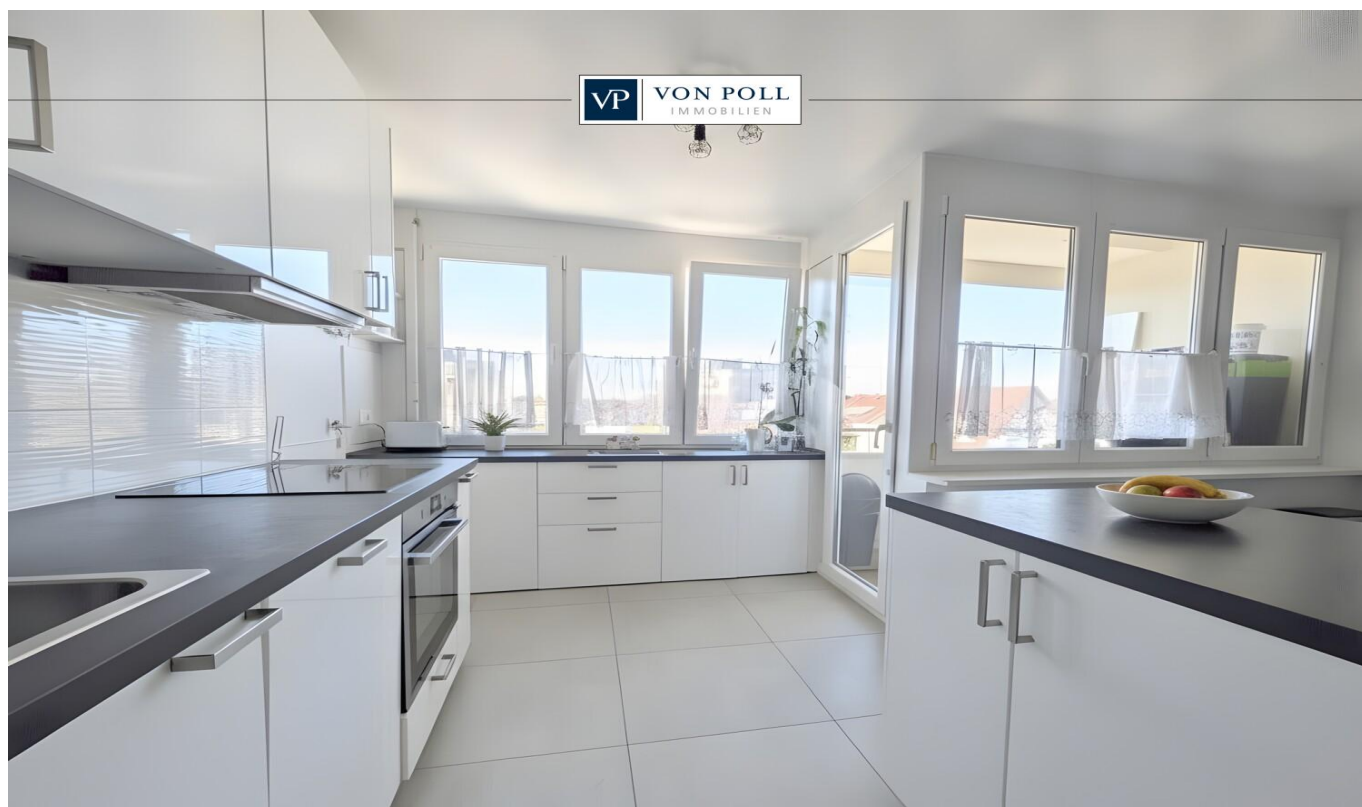


Fellbach

Einziehen statt renovieren – moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Fellbach

Property ID: 26313014



PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,73 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26313014 - 70736 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: 26313014 - 70736 Fellbach

At a glance

Property ID	26313014
Living Space	ca. 79,73 m ²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1968

Purchase Price	298.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.03.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	155.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

The property



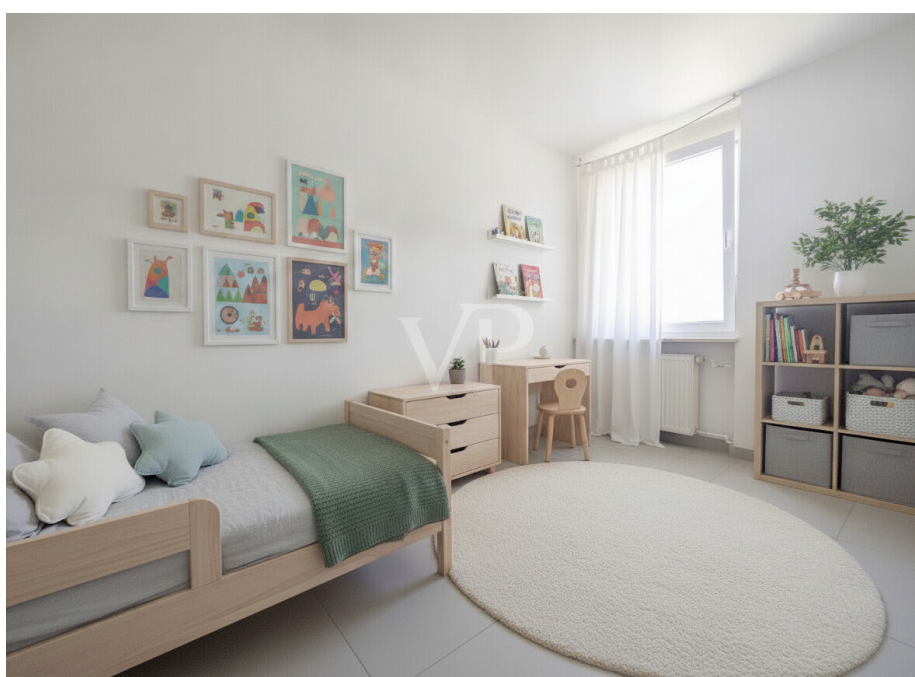
Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

The property



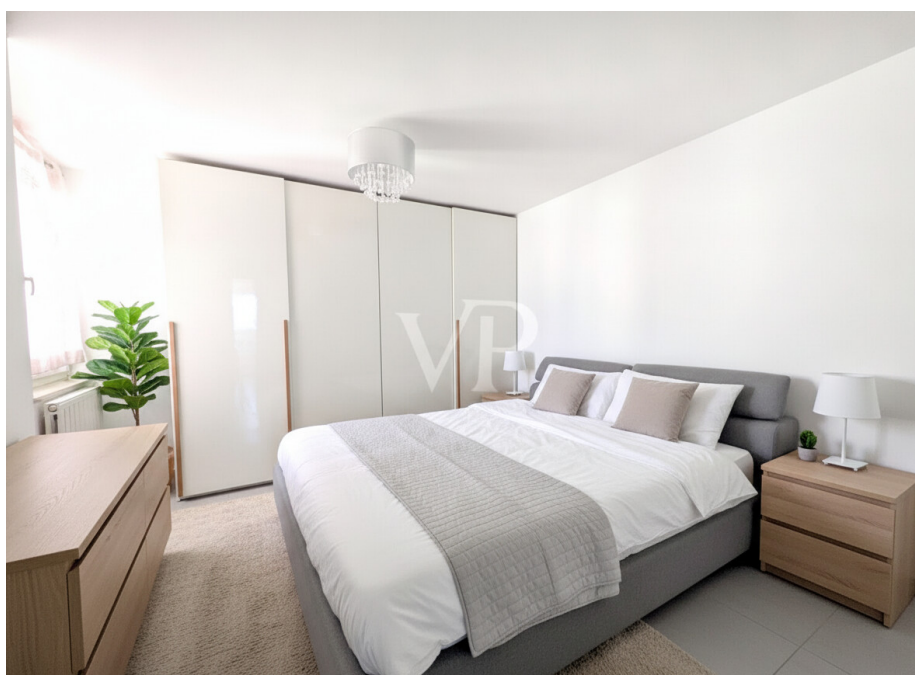
Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

The property



Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

The property



Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

The property



Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

The property



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



Property ID: 26313014 - 70736 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: 26313014 - 70736 Fellbach

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 79,73 m² und wurde 2023 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Sie eignet sich sowohl für Paare, Familien oder WG's (max. 3 Personen), die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause sind.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist bequem über das Treppenhaus erreichbar.

Dank der umfassenden Modernisierungsarbeiten im Jahr 2023 entspricht die Wohneinheit einem zeitgemäßen, modernen Standard.

Mit insgesamt 3 Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz zur individuellen Nutzung.

Die Wohnung verfügt über eine geräumige Einbauküche, die im Rahmen der Kernsanierung erneuert wurde. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet zusammen mit einer Speisekammer viel Stauraum sowie Flexibilität für den Alltag. Die weißen Küchenfronten, modernen Armaturen und großflächigen Fliesen setzen zeitlose Akzente und sorgen für ein freundliches Erscheinungsbild. Große Fenster in der Küche lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was die täglichen Abläufe erleichtert. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort. Im Badezimmer ist ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden, die übereinander angebracht werden können.

Zu den Ausstattungsmerkmalen dieser Wohnung zählen zwei Balkone, die das Wohnerlebnis erweitern. Beide Balkone bieten Blick auf die gepflegte Nachbarschaft und sind mit einer Markise/Rollladen versehen, die an sonnigen Tagen für Schatten sorgt. Zur weiteren Ausstattung gehören Fliesenböden in allen Räumen, die einen einheitlichen und pflegeleichten Gesamteindruck vermitteln. Die Wohnung verfügt zudem über einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellbereich und Wäschetrocknenraum sowie ein Hausmeisterservice sind vorhanden und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung in zentraler Wohnlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

Details of amenities

- Hausmeisterservice vorhanden
- zwei Balkone
- geräumige Einbauküche
- Speisekammer
- Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer
- sep. WC
- Wohnung kernsaniert 2023
- sep. Kellerraum
- gem. Fahrradabstellbereich
- gem. Wäschetrockenräume

Property ID: 26313014 - 70736 Fellbach

All about the location

Die Stadt Fellbach 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. Die 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 und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Vielfältige Schulangebote aller Altersklassen – von Grundschule bis Gymnasium – sowie private und sonderpädagogische Einrichtungen sind vor Ort.

Die Umgebung bietet attraktive Freizeittorte – von Parks über Weinberge bis hin zu Bädern, Sport- und Kulturangeboten. Vielfältige Möglichkeiten für Familien und aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.

Property ID: 26313014 - 70736 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26313014 - 70736 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