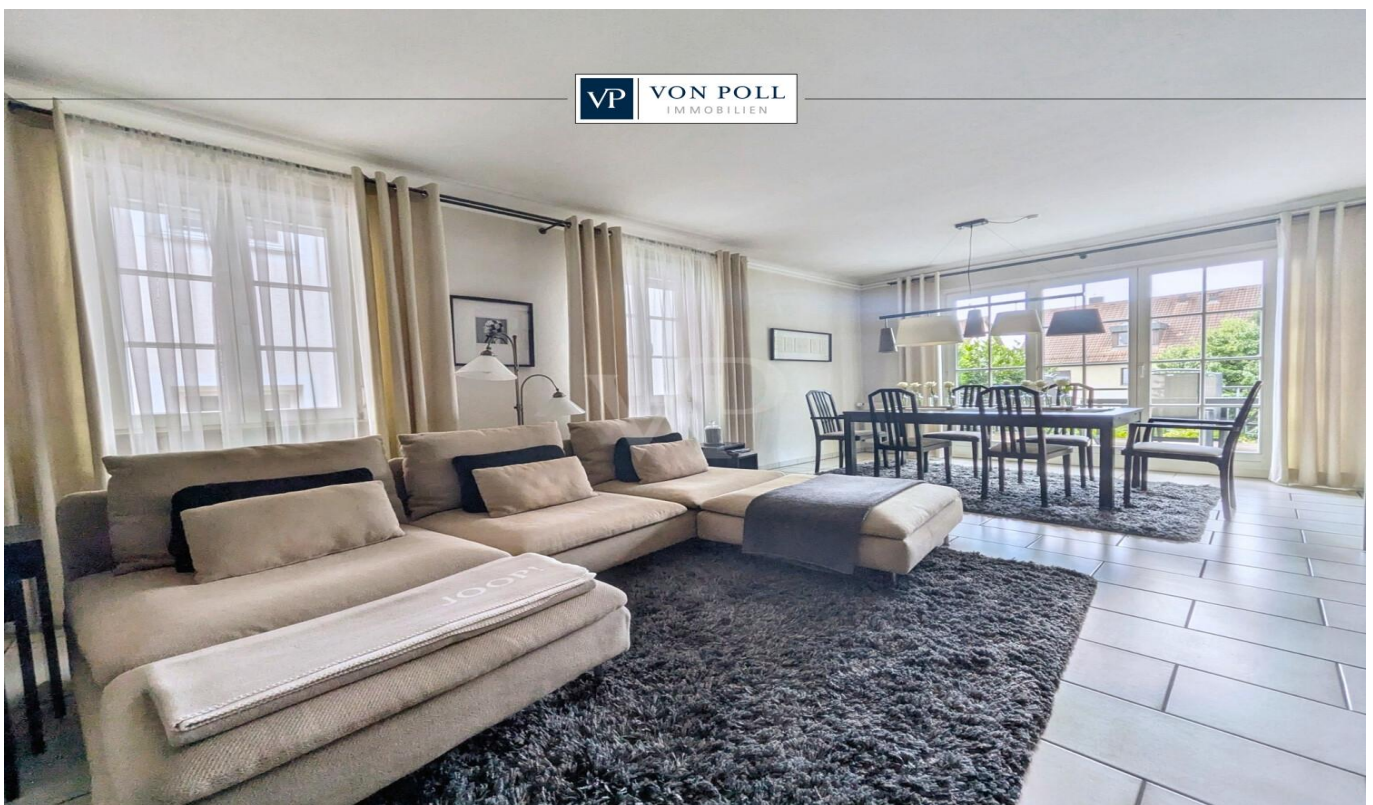


Fellbach

Urbaner Wohnkomfort mit großzügigem Balkon und Garten

CODE DU BIEN: 26313008



PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,45 m² • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26313008	Prix d'achat	485.000 EUR
Surface habitable	ca. 109,45 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1920		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	242.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1923

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

La propriété



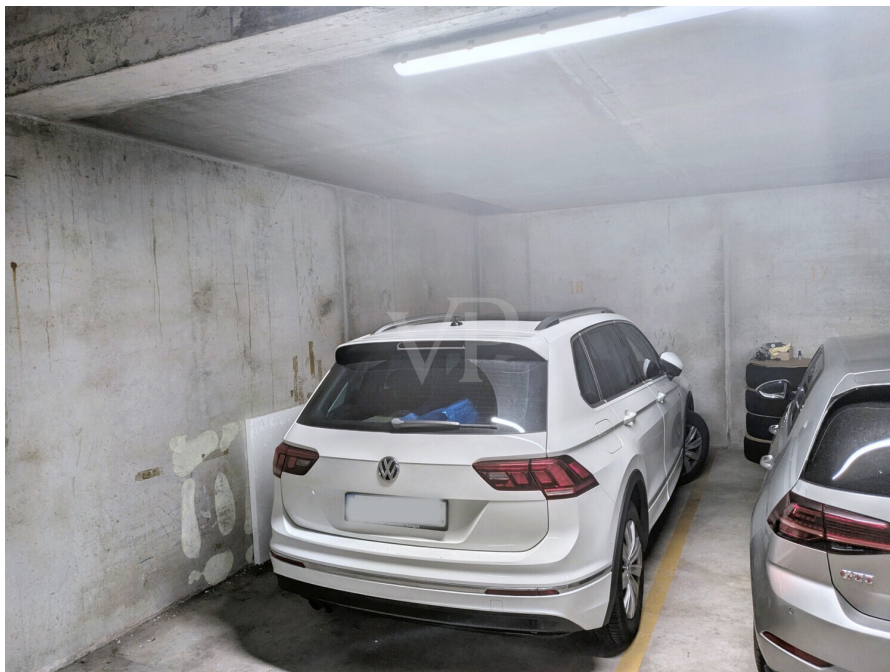
CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

La propriété



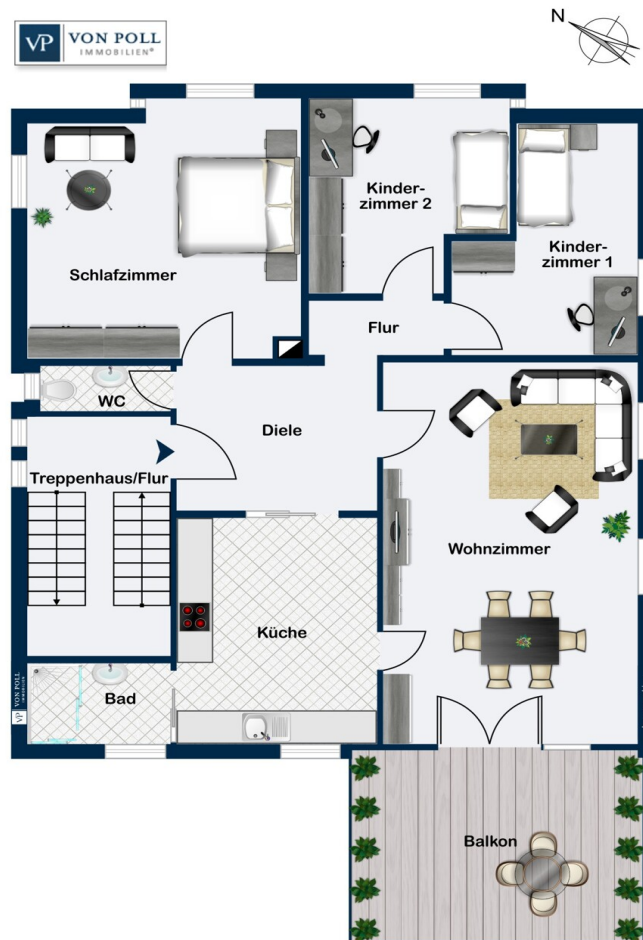
CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

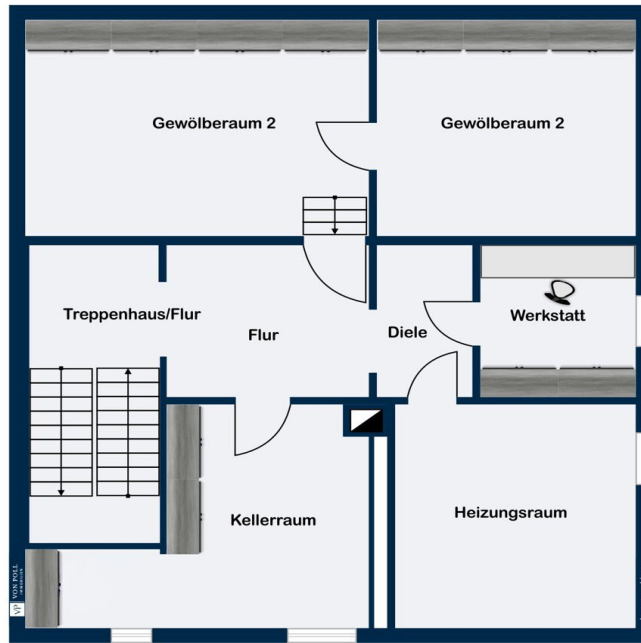
La propriété



CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

Une première 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26313008 - 70734 Fellbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com