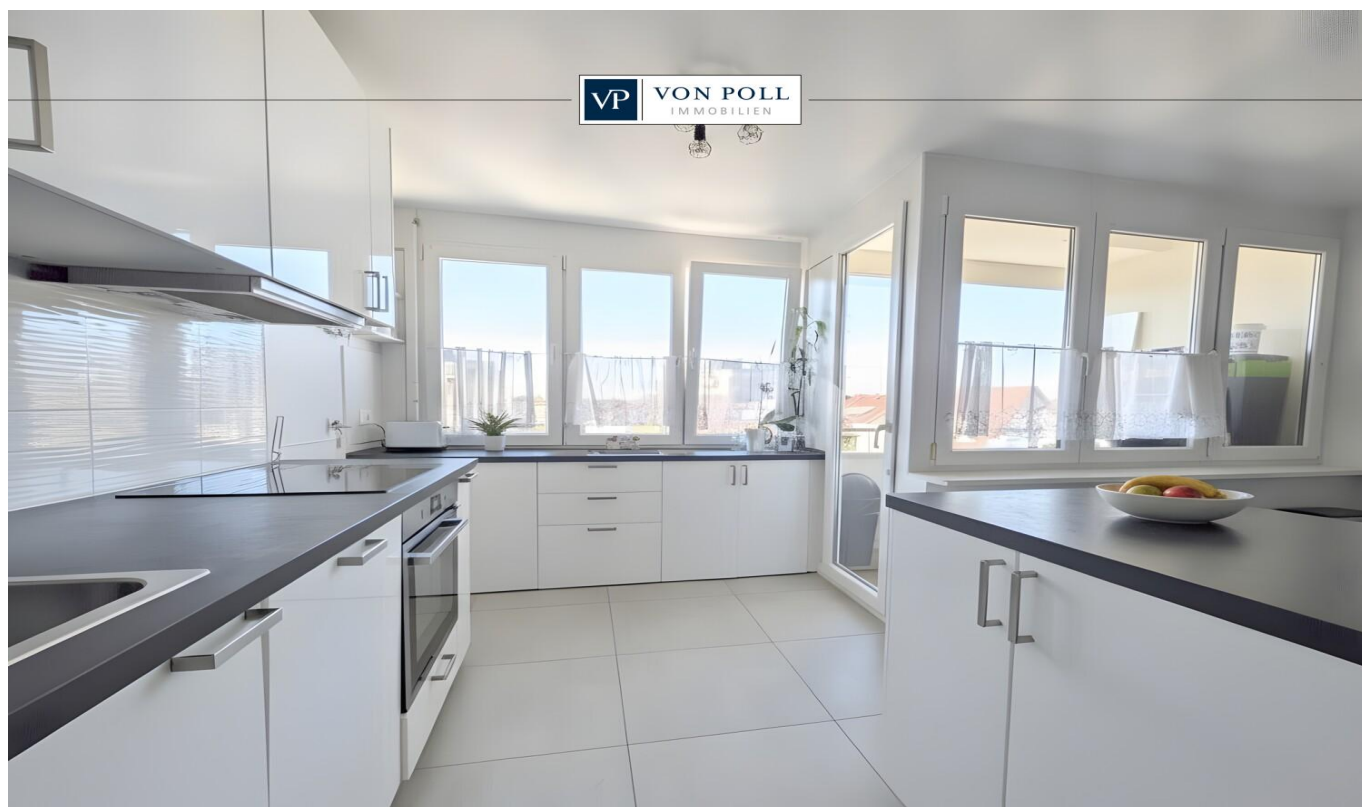


Fellbach

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

CODE DU BIEN: 26313014



PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,73 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 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: 26313014 - 70736 Fellbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26313014
Surface habitable	ca. 79,73 m ²
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1968

Prix d'achat	298.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	155.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

La propriété



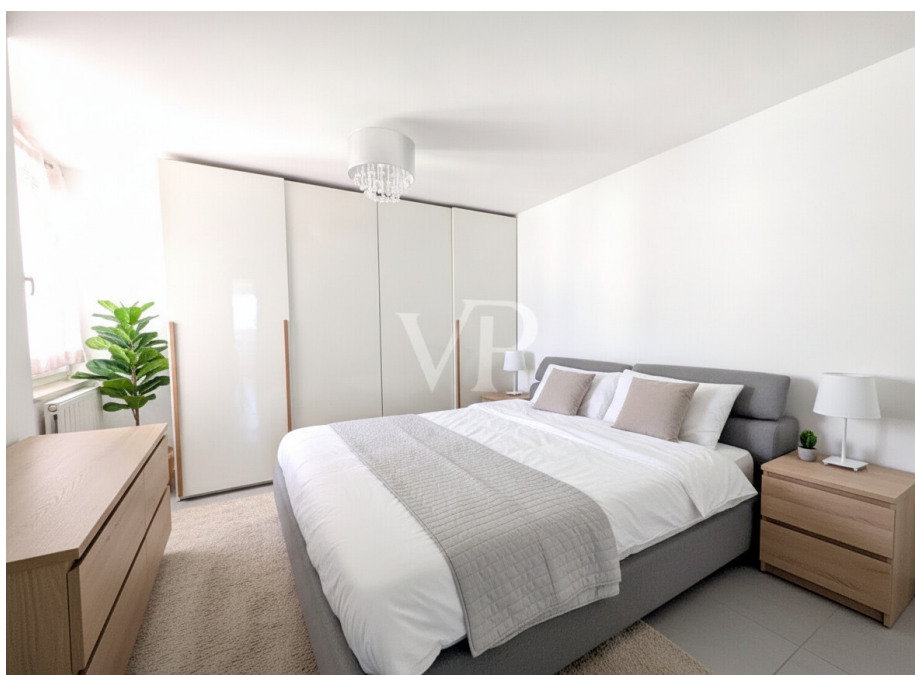
CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 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: 26313014 - 70736 Fellbach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 Fellbach

Tout sur l'emplacement

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 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: 26313014 - 70736 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 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.

CODE DU BIEN: 26313014 - 70736 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