

Korb

Energieeffizientes A+ Zweifamilienhaus in begehrter Lage

????????? ??????????: 25313016



???? ??????: 815.000 EUR • ??????????: ca. 166 m² • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 451 m²

??????? ????????: 25313016 - 71404 Korb

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ??? ??????

???????? ??????????	25313016	???? ?????	815.000 EUR
???????????	ca. 166 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
?????????	6.5		
????????????? ???	5		
??????????		???? ?????????????	2020
??????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1970	?????????????	
????? ?????????????	2 x ??????	???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

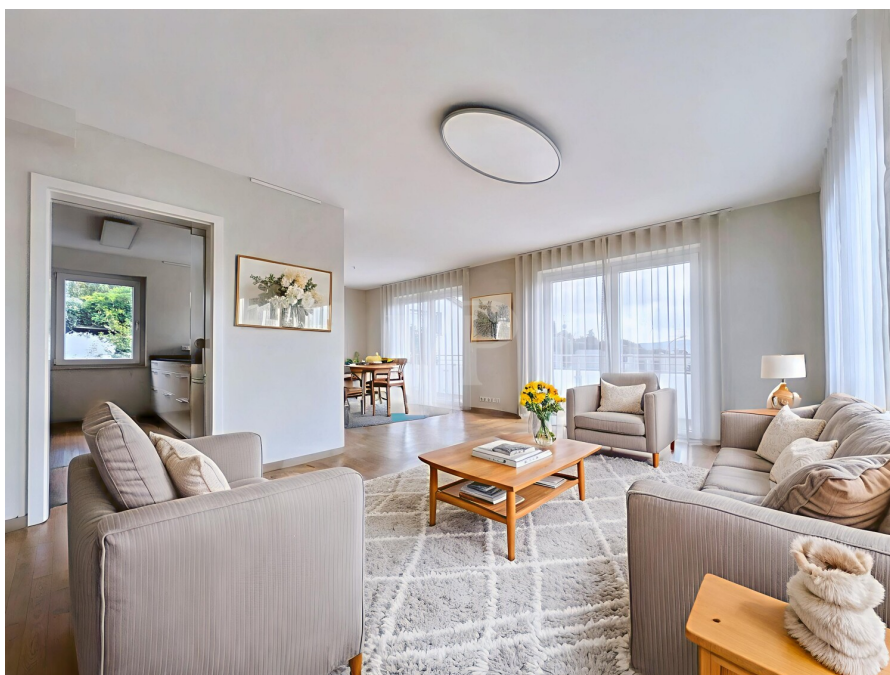
??????? ???????: 25313016 - 71404 Korb

????????????? ??????????

???? ???????????	??????????????	????????????????	BEDARF
????????????	15.07.2029	??????????	
????????????????		??????? ??????	7.40 kWh/m²a
??????? ??		??????????	
???? ???????????	??????????	??????????	A+
		????????????	
		????????????	
		????? ???????????	1970
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ??: 25313016 - 71404 Korb

?? ???????



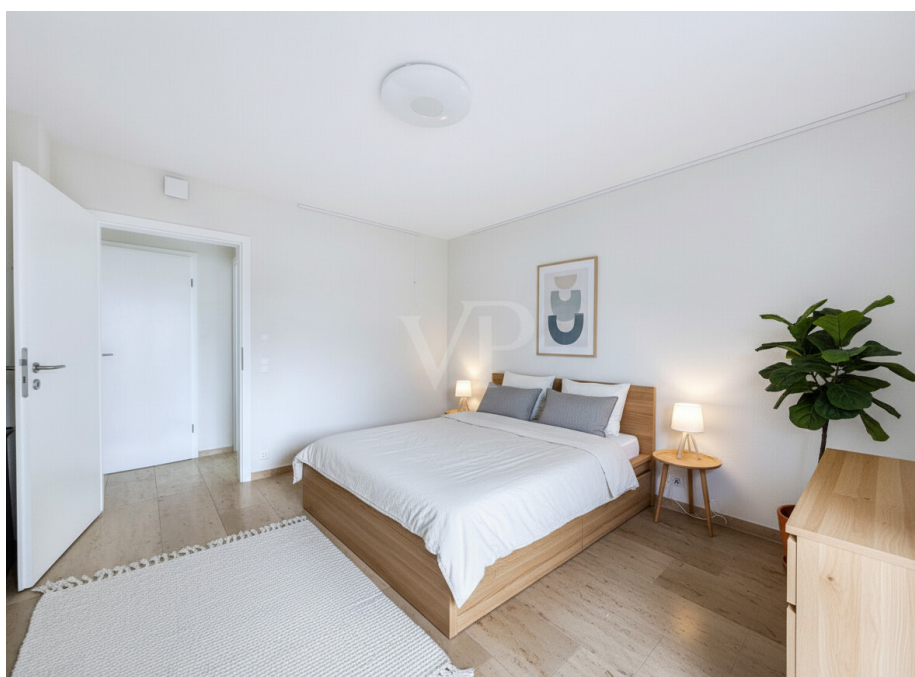
???????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ????????



???????? ??????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ?????????



???????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ?????????



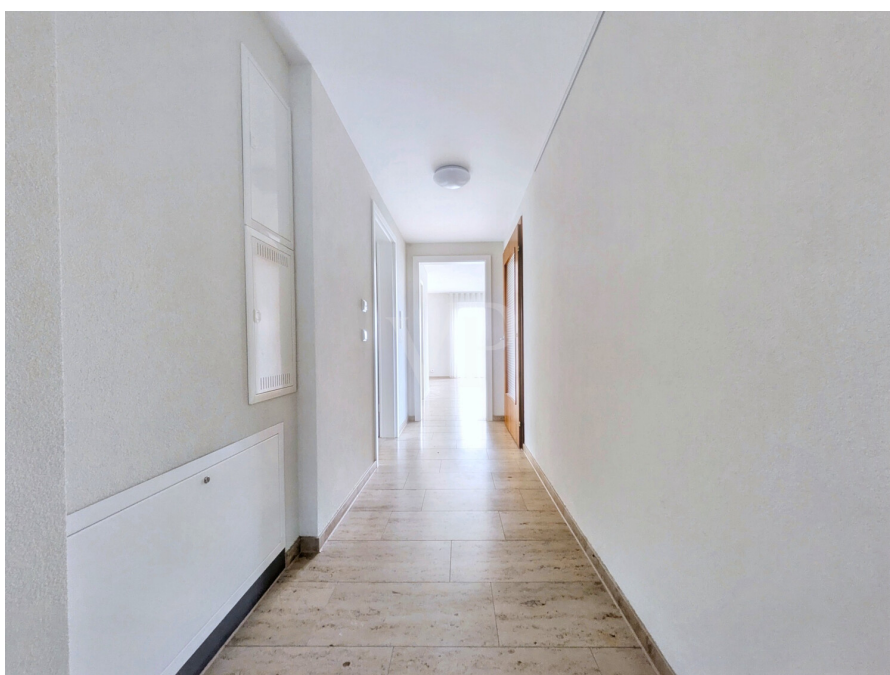
???????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ?????????



???????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ?????????



???????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ?????????



???????? ??: 25313016 - 71404 Korb

?? ???????



???????? ??: 25313016 - 71404 Korb

?? ???????



???????? ?????: 25313016 - 71404 Korb

?? ???????



???????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

?? ?????????



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



??????? ???????? : 25313016 - 71404 Korb

?? ????????



Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313016



KORB



451 m²



BAUJAHR 1970



SANIERUNG ZWISCHEN 2016-2019



ca. 166 m²



DOPPELGARAGE



6,5 ZIMMER - 2 WHG.



A+ - WÄRMEPUMPE/SOLAR - 7,4 KWH (BEDARF)



3 ETAGEN



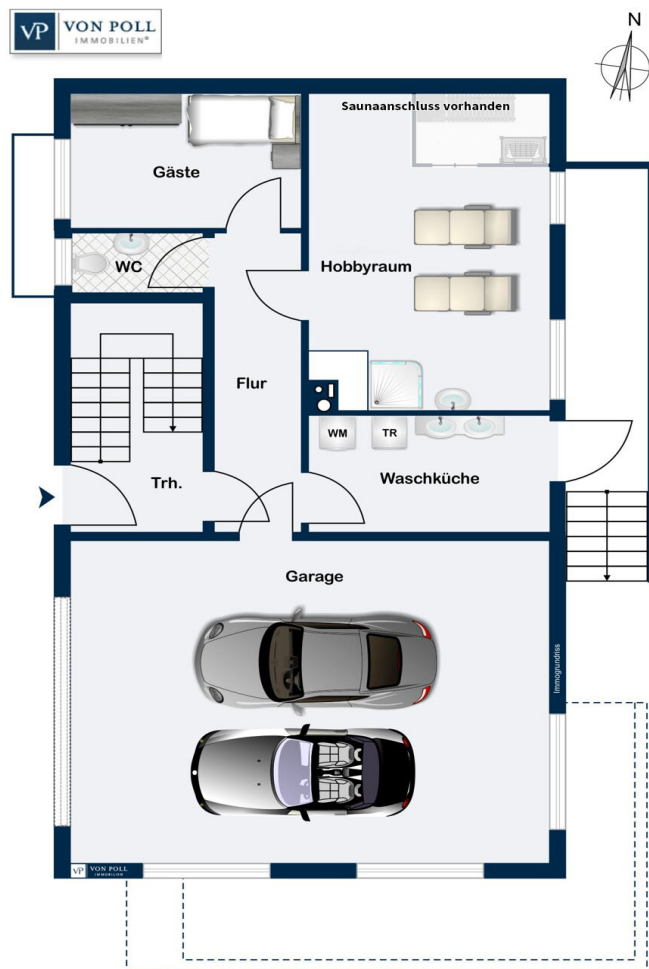
815.000 €

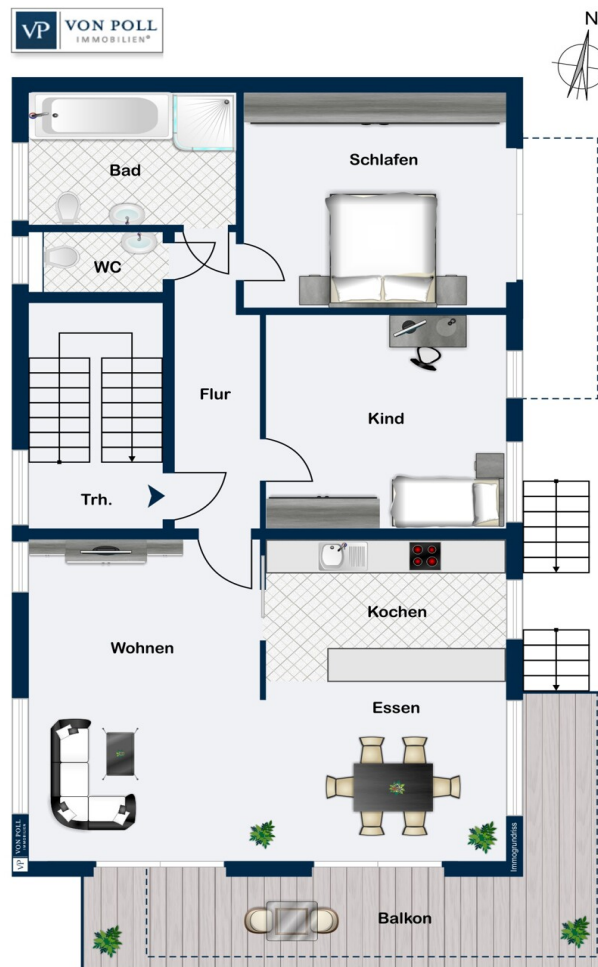
+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

??????? ???????? : 25313016 - 71404 Korb

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

???????? ??????????: 25313016 - 71404 Korb

??? ?????? ???????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus beeindruckt durch die moderne Technik und den Energiestatus A+. Das Haus wurde 1970 gebaut und zwischen 2016 und 2019 umfangreich umgebaut und saniert.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 166 m² unterteilt sich in:

- 20,00 m² im Erdgeschoss.
- 91,55 m² im Obergeschoss mit direktem Gartenzugang und
- 54,76 m² im seit 2019 vermieteten Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss beinhaltet den Gästebereich mit Gastzimmer und eigenem WC. Angrenzend findet sich ein großer Hobbyraum, der sich sehr gut auch als Wellnessbereich mit Saunamöglichkeit nutzen lässt. Die Waschküche verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Vom Flurbereich kann man die Doppelgarage betreten.

Zur Hauptwohnung gelangt man über eine Treppe ins Obergeschoss. Hier befinden sich ein Bad und separates WC mit den beiden Schlafzimmern. Highlight ist der offene Wohn-Essbereich mit der modernen Einbauküche und dem umlaufenden Balkon. Durch das hanglagige Grundstück ergibt sich ein direkter Zugang über die beiden Schlafzimmer in den Garten. Teils bodentiefe Fensterfronten lassen viel Licht in die Räumlichkeiten.

Je nach Raumanpruch kann das Dachgeschoss vermietet werden oder als Ergänzungsräume für Kinder dienen. 2 Schlafzimmer oder ein Schlaf- und Wohnraum sind möglich. Eine Einbauküche ist auch hier vorhanden. Auf der Dachloggia und dem Balkon kann man verweilen und den Fernblick genießen.

Das Untergeschoss des Hauses umfasst zum Teil zwei Ebenen, weil hier ein Schwimmbad geplant war, das bisher noch nicht verwirklicht wurde, jedoch noch realisiert werden kann.

Hervorzuheben ist die energetische Ausrichtung mit Eigenstrom über Photovoltaik für Heizung und Warmwasser. Die Überschusseinspeisung erfolgt ins Stromnetz. Die Fußbodenheizung sorgt für eine wohlige Wärme in den Wohnräumen.

Wer interessiert ist, befreit von weiteren Umweltauflagen kalkulierbar zu wohnen, dem sei dieses gepflegte und wertige Haus wärmstens empfohlen.

Wir freuen uns, Ihnen dieses technikaffine Haus zeigen zu können.

??????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

???????????????? ???? ?????????

- Energieausweis A+
- Photovoltaik- und Solarthermie-Anlage
- autarke Hybridheizung mit Einspeisung ins Stromnetz
- Lo18 Wärmepumpe mit Salzspeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung im Ober- und Dachgeschoss
- Bodenbeläge: Marmor, Fliesen
- zentrale Belüftungsanlage für Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wasser- und Stromleitungen im Haus neu
- Warmwasserversorgung über Photovoltaik
- Fenster 3-fach Verglasung, Kunststoff weiß
- 2 Einbauküchen
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Markise mit Fernbedienung
- Internetanschlüsse, Netzwerkdosen CAT.6A in allen Wohnbereichen
- Sat-Antenne
- großer umlaufender Balkon Süd-und Ostseite mit Gartenzugang
- Dachterrasse im Dachgeschoss mit SW-Aussicht und Balkon Ost
- Waschraum für Waschmaschine und Trockner mit Gartenzugang
- EG Hobbyraum mit WC, Dusche und Waschbecken, Saunaanschluss vorbereitet
- Möglichkeit für Poolausbau im UG (Rohbauzustand)
- Doppelgarage mit Fernbedienung
- Biologische Volldämmung an allen Außen- und teilweise an den Innenwänden mit mineralischen Steinlamellen-Dämmplatten, nicht brennbar
- Außenanstrich mit Silikonharzfarbe und geringer Verschmutzungsneigung, hochdiffusionsfähig
- Glasfaseranschluss im Haus neu 11/2055

??????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

??? ??? ??? ???????????

Korb besticht durch seine ideale Lage im dynamischen Stuttgarter Ballungsraum und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Stadt im Rems-Murr-Kreis überzeugt durch eine gute Infrastruktur und vielfältige Nahversorgung, um den Alltag angenehm zu gestalten. Dank der Nähe zur B14 und attraktiven Arbeitsplätzen in Stuttgart und Waiblingen ist Korb besonders attraktiv für Familien und Paare.

Ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen und die Nähe zu gut erreichbaren Busstationen ermöglichen eine bequeme Organisation des Alltags und eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Zahlreiche Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung sorgen für eine verlässliche medizinische Versorgung. Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Parks und Sporteinrichtungen bieten Raum für Erholung, während nahegelegene Restaurants und Cafés zu geselligen Stunden einladen.

Korb bietet ein ideal gestaltetes Lebensumfeld mit ansprechender Infrastruktur und abwechslungsreichen Freizeitangeboten.

??????? ?????????: 25313016 - 71404 Korb

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 7.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25313016 - 71404 Korb

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com