

Fellbach - Schmiden

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit sonnigem Garten und Balkon

VP azonosító: 26313006



VÉTELÁR: 755.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 199,71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 475 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Áttekintés

VP azonosító	26313006
Hasznos lakótér	ca. 199,71 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	755.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 126 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	268.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



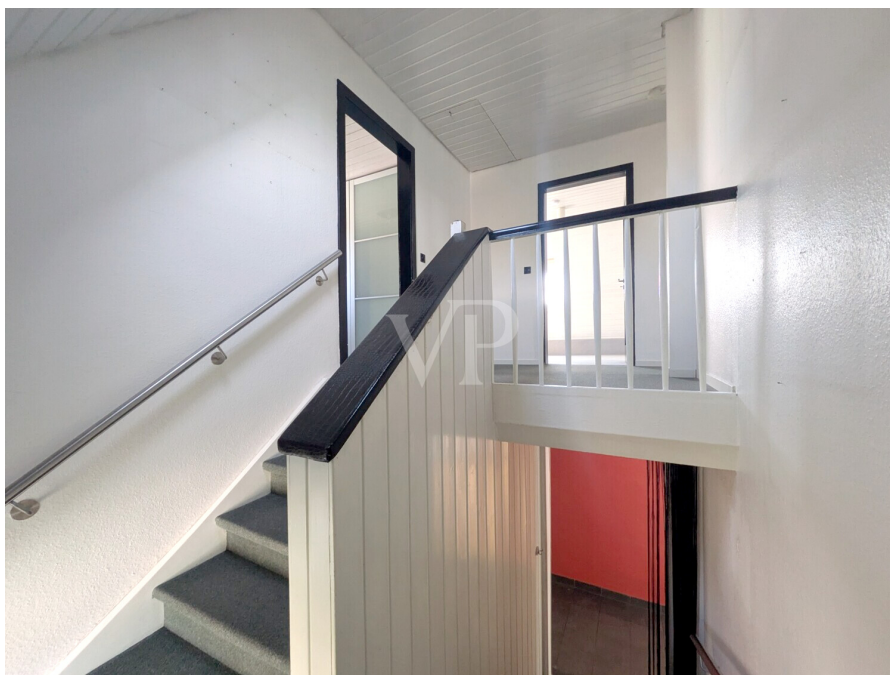
VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



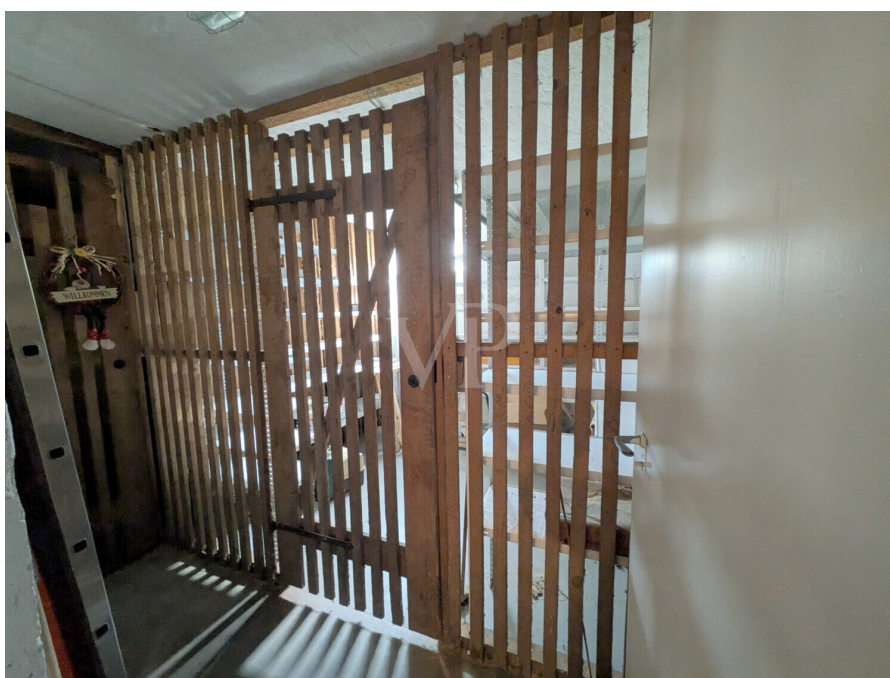
VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS



### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 26313006 - 2-FAMILIENHAUS



FELLBACH SCHMIDEN



1985 SANIERT + AB '97 STETIG MODERNISIERT



BAUJAHR 1936



BALKONE, TERRASSE + GARTEN



ca. 200 m<sup>2</sup>  475m<sup>2</sup>



1 STELLPLATZ + GARAGE



8 ZIMMER



H - GAS + SOLAR - 268,1 KWH (BEDARF)



3 ETAGEN



755.000 € + 3,57% MAKLERPROVISION  
(INKL. MWST)

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

VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Az ingatlan

**VP**  
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

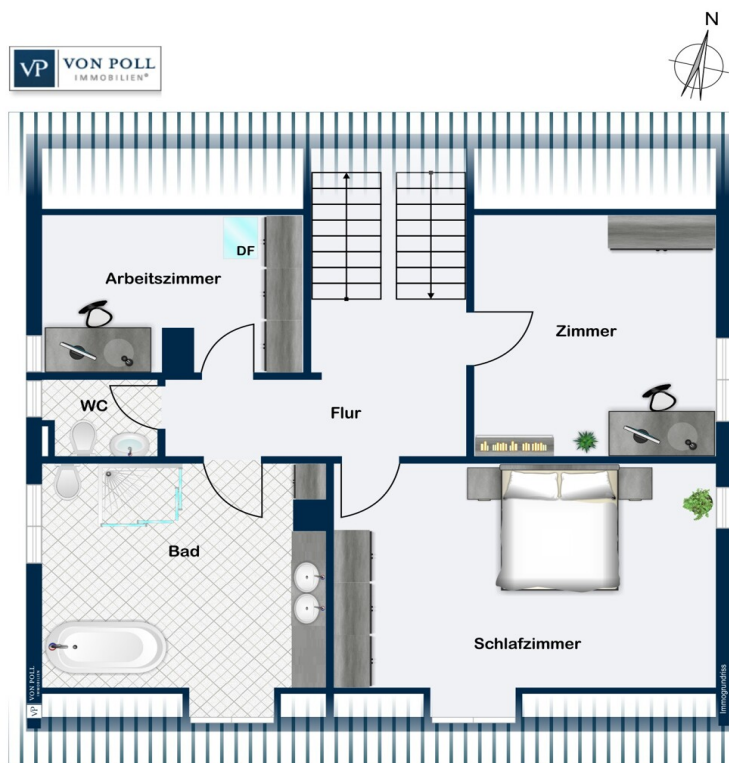
Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos

**BELLEVUE**  
Best Estate Agents 2025

DEKRA Umwelt  
Zertifizierung für  
Immobilienmakler  
**DEKRA**  
Zertifiziert

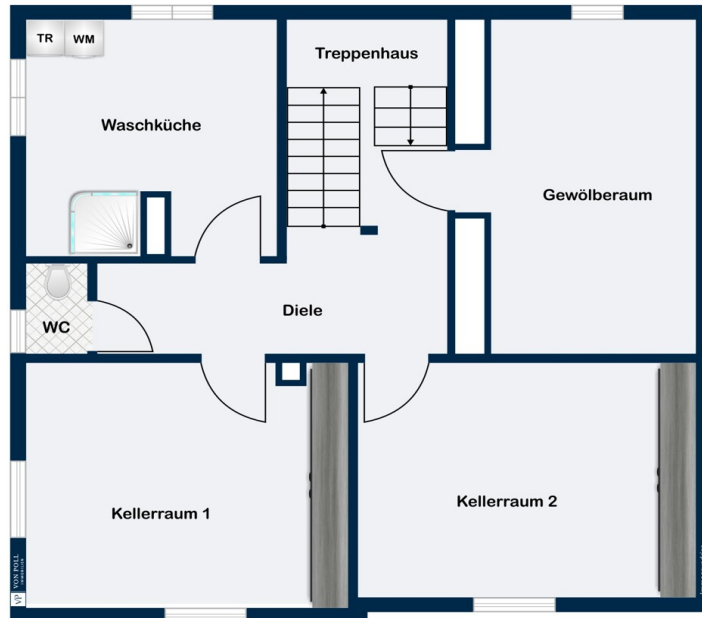
VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **Az also benyomás**

Willkommen in diesem großzügigen Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> auf einem 475 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das freistehende Haus wurde ursprünglich im Jahr 1936 erbaut und überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus traditioneller Bausubstanz und wiederkehrenden Modernisierungen. Insgesamt stehen Ihnen 8,5 Zimmer und 2 Badezimmer zur Verfügung.

Bereits im Jahr 1985 erfolgte eine umfassende Sanierung, die die Grundlage für den heutigen Zustand des Hauses geschaffen hat. Im selben Jahr wurde zudem ein Balkon angebaut, der viele Möglichkeiten zum Verweilen eröffnet. Im Lauf der Jahre zwischen 1995 und 2010 wurden kontinuierlich weitere Renovierungen und Modernisierungen, wie eine Dachsanierung, Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern, Installation von 3-adriger Elektrik und elektrischen Rollläden durchgeführt.

Eine Photovoltaikanlage wurde 2008 zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach installiert.

Ein weiterer Pluspunkt ist der gepflegte Garten mit Süd-West-Ausrichtung, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Freizeitaktivitäten und geselliges Beisammensein stattfinden. Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Die Immobilie verfügt über einen PKW-Stellplatz. Außerdem befindet sich eine baujahrtypische Garage auf dem Grundstück, die momentan als Stauraum für Gartengeräte genutzt wird.

Das Raumangebot ermöglicht auch für größere Familien oder für das Zusammenleben mehrerer Generationen/Parteien flexible Möglichkeiten der Nutzung.

Die 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss weist einen optimalen Grundriss auf: Alle Zimmer sind vom Wohnungsflur begehbar. Badezimmer und WC sind separat nebeneinander. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den gut geschnittenen Balkon- mit Blick in den Garten. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Hauptwohnung in Obergeschoss, welche sich auf zwei Ebenen erstreckt, verfügt über einen hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Süd-West Balkon. Das verglaste Fachwerk zur offenen Küche sorgt für zusätzlichen Lichteinfall im gesamten Stockwerk. Die durchdachte Küche bietet viel Stauraum und genug Platz für gemeinsames Kochen. Ein weiteres Zimmer auf der gleichen Wohnebene kann als praktisches Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Im DG befinden sich zwei Schlafzimmer, sowie ein komfortables Ankleidezimmer. Das Tageslichtbad verfügt über eine Duschkabine, Badewanne, Waschbecken sowie ein WC. Der

**großzügige Schnitt ermöglicht nicht nur viel Stauraum sondern bietet hohen Komfort und Wellnessmomente.**

**Die Immobilie besticht durch einen hohen funktionalen Wohnkomfort, der sich durch das gesamte Haus zieht.**

**Dank seiner großzügigen Flächen, der vorteilhaften Zimmeraufteilung und der ruhigen Lage eignet sich dieses Objekt sowohl zum selbstbestimmten Wohnen als auch als Mehrgenerationenhaus. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.**

**VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **Részletes felszereltség**

- Zweifamilienhaus
- Umfassende Sanierung 1985
- Balkonanbau 1985
- Dachsanierung und Fassade 1997
- stetige Renovierungen und Modernisierungen zw. 1995-2010
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- teilweise elektrische Rolläden
- 3-adrige Elektrik 2008
- Photovoltaikanlage (Warmwasseraufbereitung) 2008
- Parkettböden
- Bad im DG mit Duschkabine und Badewanne
- separates Gäste WC im DG
- vollunterkellert mit zusätzlicher Dusche und sep. WC
- Gewölbekeller
- großzügiger Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Garage und PKW-Stellplatz

**VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **Minden a helyszínról**

**Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Fellbach-Schmiden mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Mischung aus Wohnqualität und städtischer Nähe.**

**Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.**

**Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt und dem Remstal.**

**Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, darunter Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sporteinrichtungen in der Umgebung.**

**VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26313006 - 70736 Fellbach - Schmiden**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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