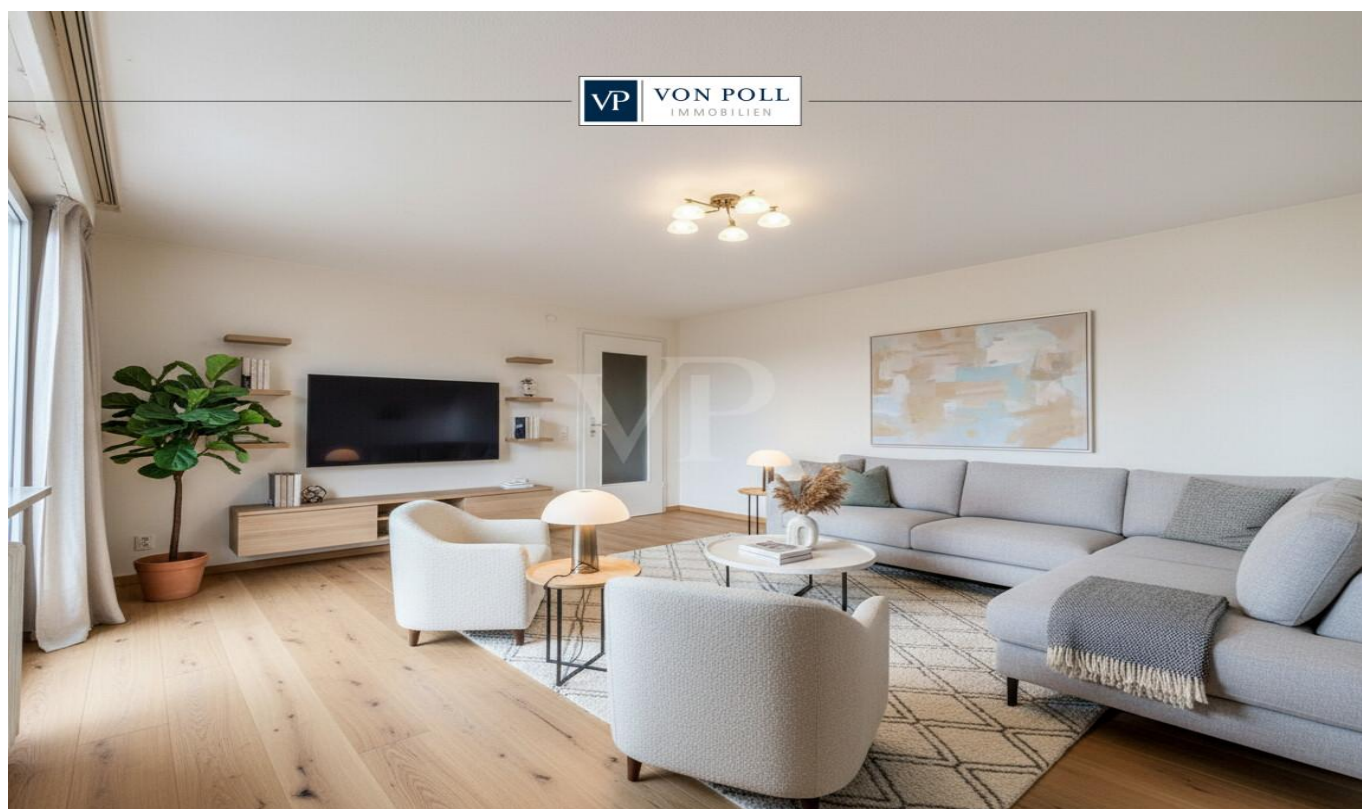


Fellbach / Schmiden

# Platz für Ideen: 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial

Codice oggetto: 25313011



PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,8 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25313011                |
| Superficie netta    | ca. 55,8 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                       |
| Vani                | 3                       |
| Camere da letto     | 1                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1968                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 180.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.11.2027           | Consumo finale di energia                             | 150.00 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                                |

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



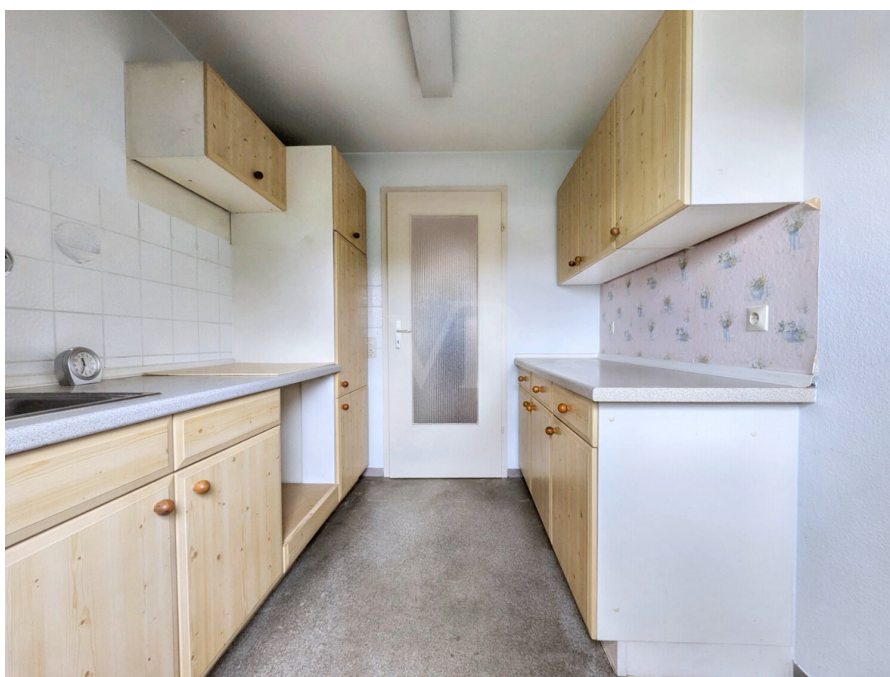
Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## La proprietà



### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313011



FELLBACH SCHMIDEN



STELLPLATZ



BAUJAHR 1968



BALKON



ca. 56 m<sup>2</sup>



RENOVIERUNGSPOTENTIAL



3 ZIMMER



E - ÖL - 150 KWH (VERBRAUCH)



DACHGESCHOSS



180.000 €

+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



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



## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH  
VERTRAUENSFULL AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose  
und unverbindliche Immobilienbewertung.



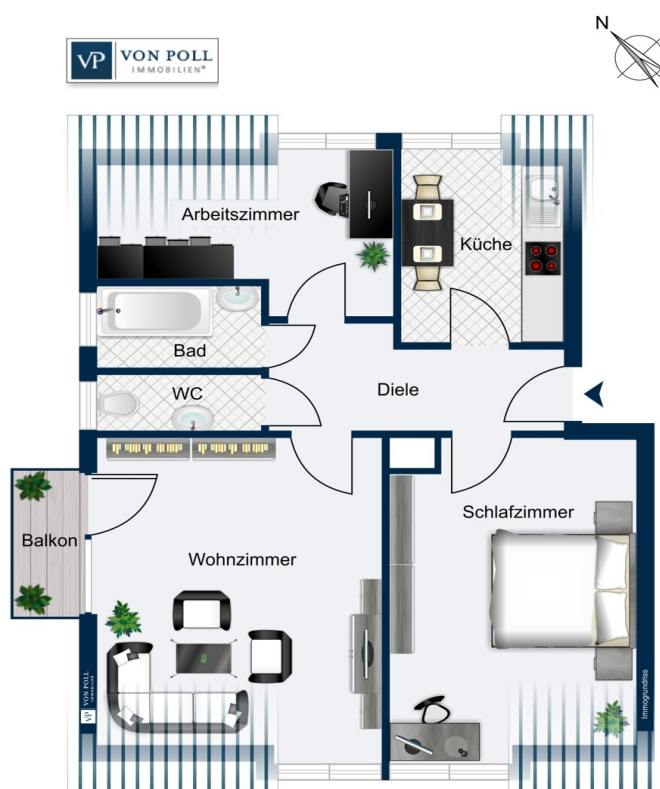
### Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0  
📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach  
✉ fellbach@von-poll.com  
🌐 [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## Una prima impressione

Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung optimale Voraussetzungen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Wer über handwerkliches Geschick verfügt, der kann diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung sehr schön gestalten. Singles und Paare sind hier angesprochen, die Wert auf eine ruhige Wohnatmosphäre und eigene Entfaltungsmöglichkeiten legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem alle Räume ausgehen. Besonders hervorzuheben ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit dem direkten Balkonaustritt für ein behagliches Wohngefühl. Hier kann man sehr gut entspannen.

Das lichtdurchflutete Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Angrenzend gibt es ein separates WC. Optional besteht die Möglichkeit, beide Räume zu verbinden und so ein großzügiges Bad zu schaffen.

In sämtlichen Wohnräumen sind Teppichböden verlegt. Die verbauten Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung und lassen viel Tageslicht in die Wohnung. Beheizt wird das Objekt durch eine zentrale Öl-Heizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumlichkeiten sorgt.

Ein eigener Kellerraum im Untergeschoss bietet zusätzliche Staumöglichkeiten für persönliche Gegenstände oder saisonales Zubehör.

Ein weiteres Plus ist der zugehörige PKW-Außenstellplatz, der das Parken direkt am Haus ermöglicht. Die Wohnung ist frei verfügbar.

Diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine solide Basis, um Ihr neues Zuhause nach eigenen Wünschen zu gestalten. Wenn Sie auf der Suche nach einer renovierungsbedürftigen Immobilie mit viel Potenzial sind, die Ihnen ausreichend Freiraum für Kreativität bietet, empfehlen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung. Sprechen Sie uns gerne an – wir freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge dieser Wohnung näherzubringen.

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche (ohne Geräte)
- Öl-Zentralheizung
- Kunststofffenster
- 1 Balkon
- 1 Bad mit Badewanne
- separates WC
- 1 Kellerraum
- 1 PKW-Außenstellplatz
- gepflegtes 7-Parteienhaus
- kurzfristig verfügbar

**Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Fellbach-Schmiden, in einer zentrumsnahen und ruhigen Anwohnerstraße. Alle Einrichtungen der Grundversorgung sind fußläufig erreichbar. Trotz zentrumsnaher Lage befindet sich die Wohnung in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet, nahe angrenzender Felder und Grünflächen.

Fellbach-Schmiden, ein malerischer Stadtteil von Fellbach im Rems-Murr-Kreis, bietet eine ideale Mischung aus ruhigem Kleinstadtleben und guter Anbindung an das städtische Zentrum von Fellbach mit dem S-Bahn-Anschluss. Die S-Bahn-Linien S2 sowie S3 verbinden Fellbach mit dem Stuttgarter Verkehrsnetz.

Die Lage inmitten der schönen Natur garantiert eine hohe Lebensqualität, während die Nähe zu größeren Städten wie Stuttgart und Schorndorf eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen gewährleistet. Fellbach-Schmiden liegt ca. 10 Kilometer nordöstlich von Stuttgart und ist somit besonders auch für Berufspendler attraktiv. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien sowie die S-Bahn-Linien S2 sowie S3 sichergestellt. Sie verbinden Fellbach mit dem Stuttgarter Verkehrsnetz. Die nächste S-Bahn-Haltestelle befindet sich im Zentralort Fellbach.

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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. 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.

Codice oggetto: 25313011 - 70736 Fellbach / Schmiden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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