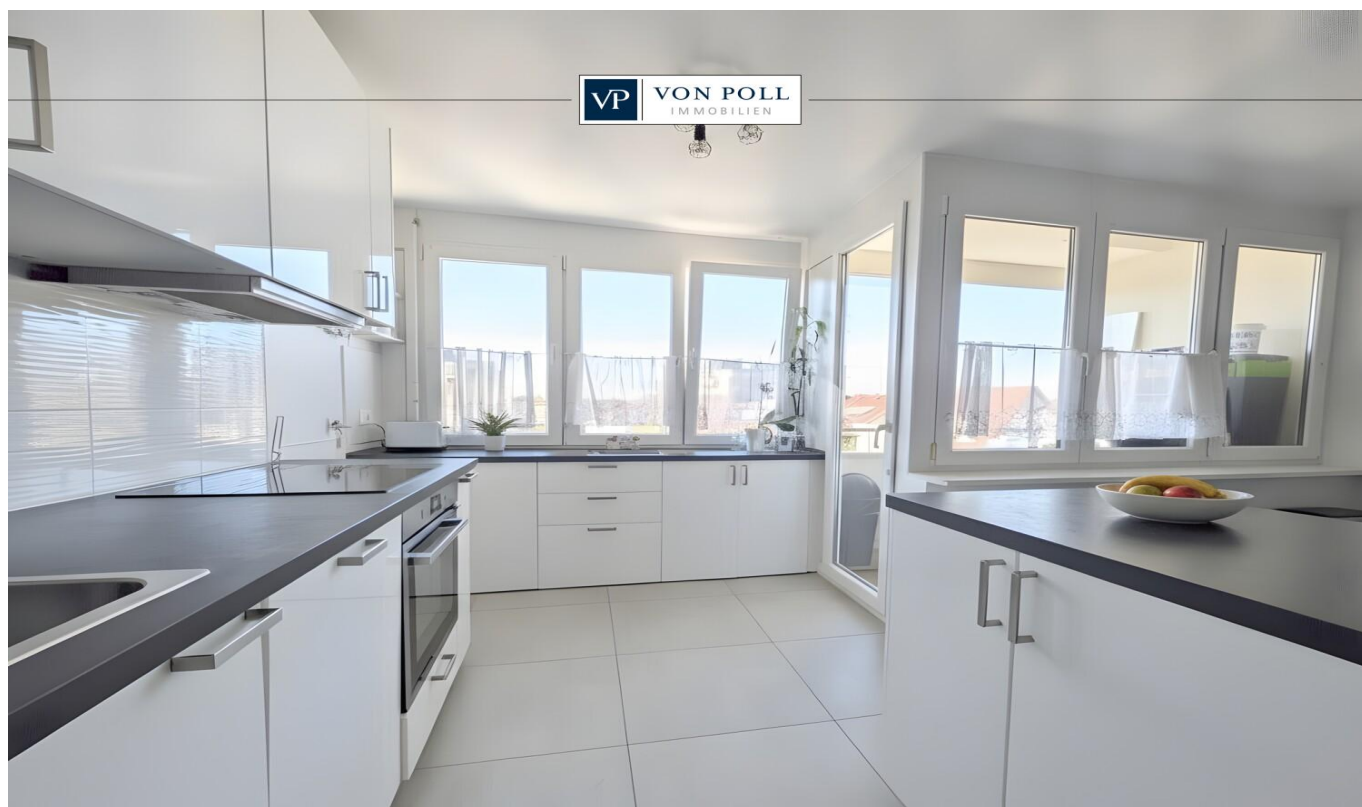


Fellbach

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

Codice oggetto: 26313014



PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,73 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

- **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: 26313014 - 70736 Fellbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26313014
Superficie netta	ca. 79,73 m ²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1968

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	155.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.03.2028	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

La proprietà



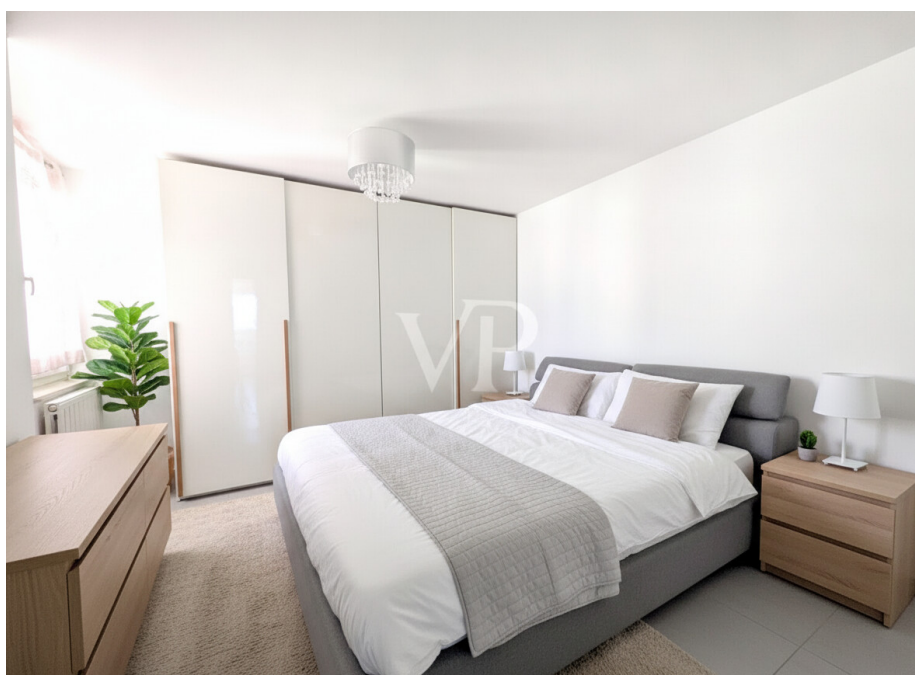
Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

La proprietà



Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

La proprietà



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



Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

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: 26313014 - 70736 Fellbach

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

Tutto sulla posizione

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 Freizeittorte – von Parks über Weinberge bis hin zu Bädern, Sport- und Kulturangeboten. Vielfältige Möglichkeiten für Familien und aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.

Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26313014 - 70736 Fellbach

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com