Fellbach – Schmiden

Großzügiges 1-2 Familienhaus mit sonnigem Garten und Balkon

Objektnummer: 26313006



KAUFPREIS: 715.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199.71 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 475 m^2

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Auf einen Blick

Objektnummer	26313006
Wohnfläche	ca. 199.71 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	715.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 126 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	267.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie

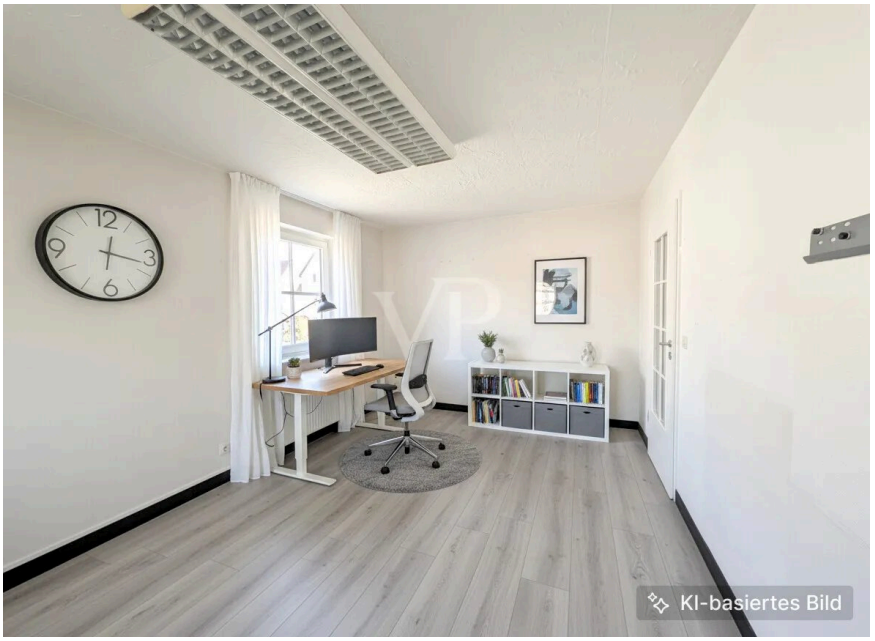




Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

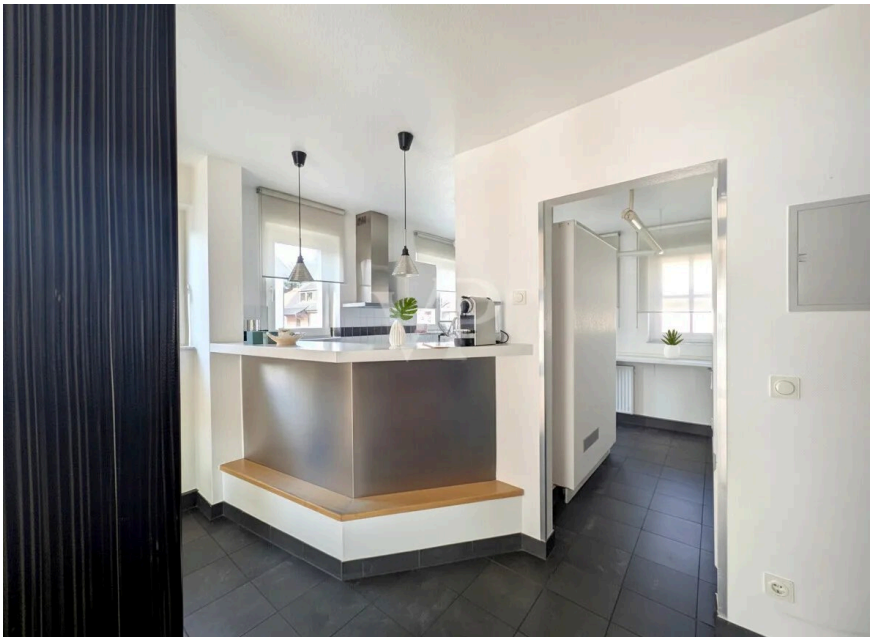
Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

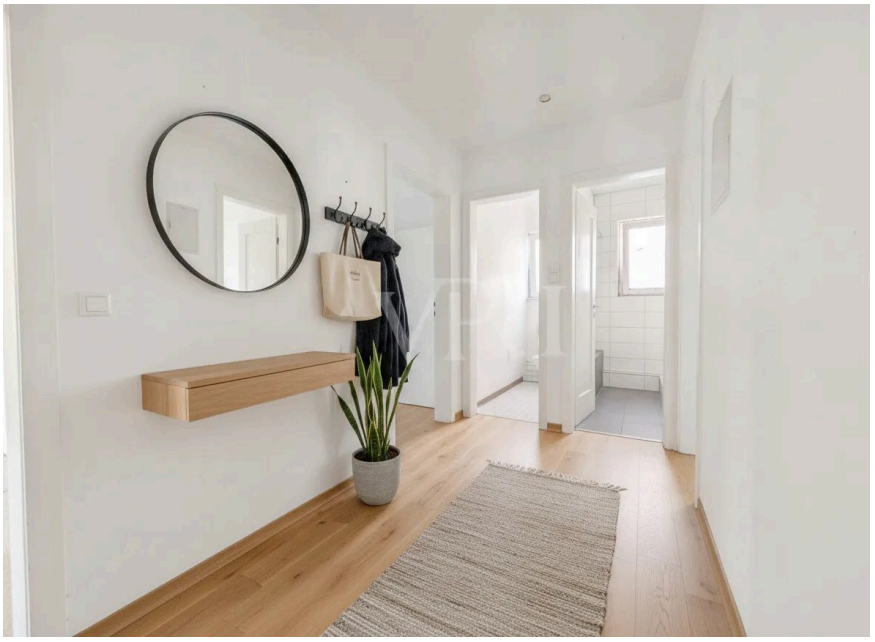
Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

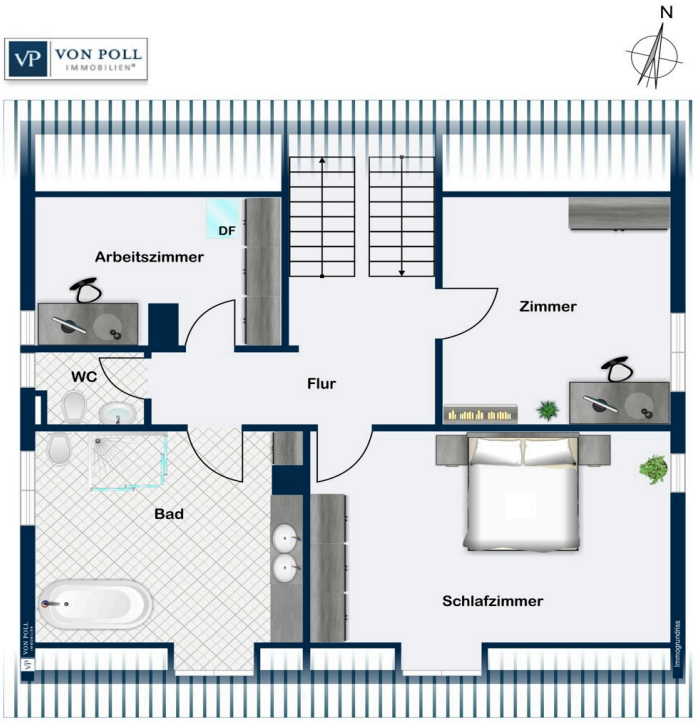
Die Immobilie



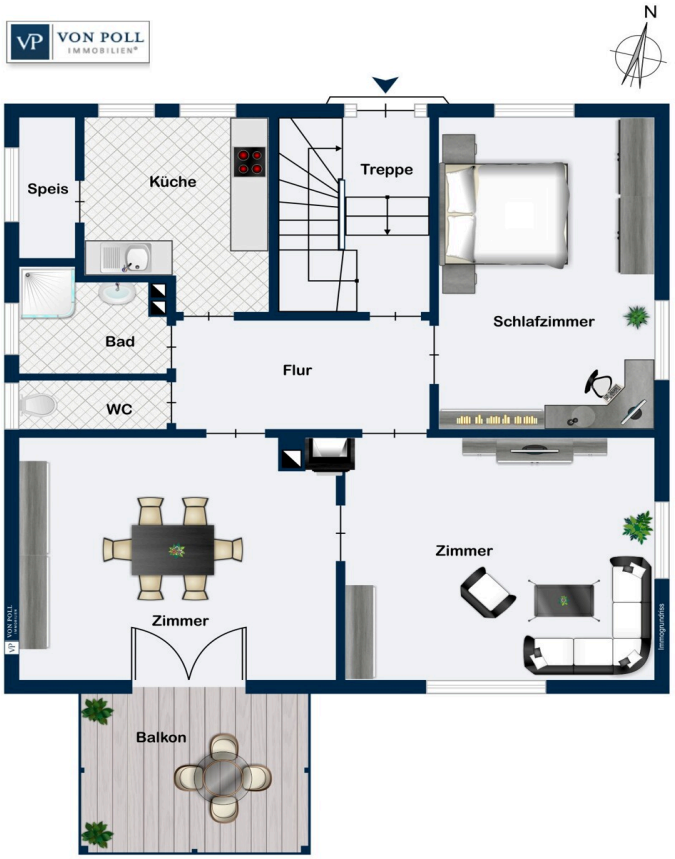


Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
N
Treppe
Flur
Küche
KS
Zimmer 1
Flur
Wohnbereich
Essbereich
Balkon


VON POLL IMMOBILIEN
N
Speis
Küche
Treppe
Schlafzimmer
Bad
Flur
WC
Zimmer
Zimmer
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem großzügigen Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem 475 m² 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 wurden zudem die beiden Balkone angebaut, die viele Möglichkeiten zum Verweilen eröffnen. Im Lauf der Jahre zwischen 1995 und 2010 wurden kontinuierlich weitere Renovierungen und Modernisierungen, wie eine Dachsanierung, Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern 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 (ca. 71 m²) 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 im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (ca. 128 m²), welche sich auf zwei Ebenen erstreckt, verfügt über einen hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Süd-West Balkon. Im Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin.
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.

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Umfassende Sanierung 1985
- Sanitäre Leitungen 1985
- Balkonanbau 1985
- Dachsanierung und Fassade 1997
- stetige Renovierungen und Modernisierungen zw. 1995-2010
- teilw. 2-fach verglaste Kunststofffenster
- teilw. elektrische Rollläden
- 3-adrige Elektrik
- Glasfaseranschluss im Haus, OG-Wohnung Direktanschluss
- Photovoltaikanlage (Warmwasseraufbereitung) 2008
- Gasheizung
- Parkettböden
- Kamin im Wohnzimmer (OG-Wohnung)
- Bad im DG mit Duschkabine und Badewanne
- separates Gäste WC im DG
- vollunterkellert mit zusätzlicher Dusche und sep. WC
- Gewölbekeller
- sep. Kellerabteile
- großzügiger Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Garage und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26313006 - 70736 Fellbach – Schmiden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com