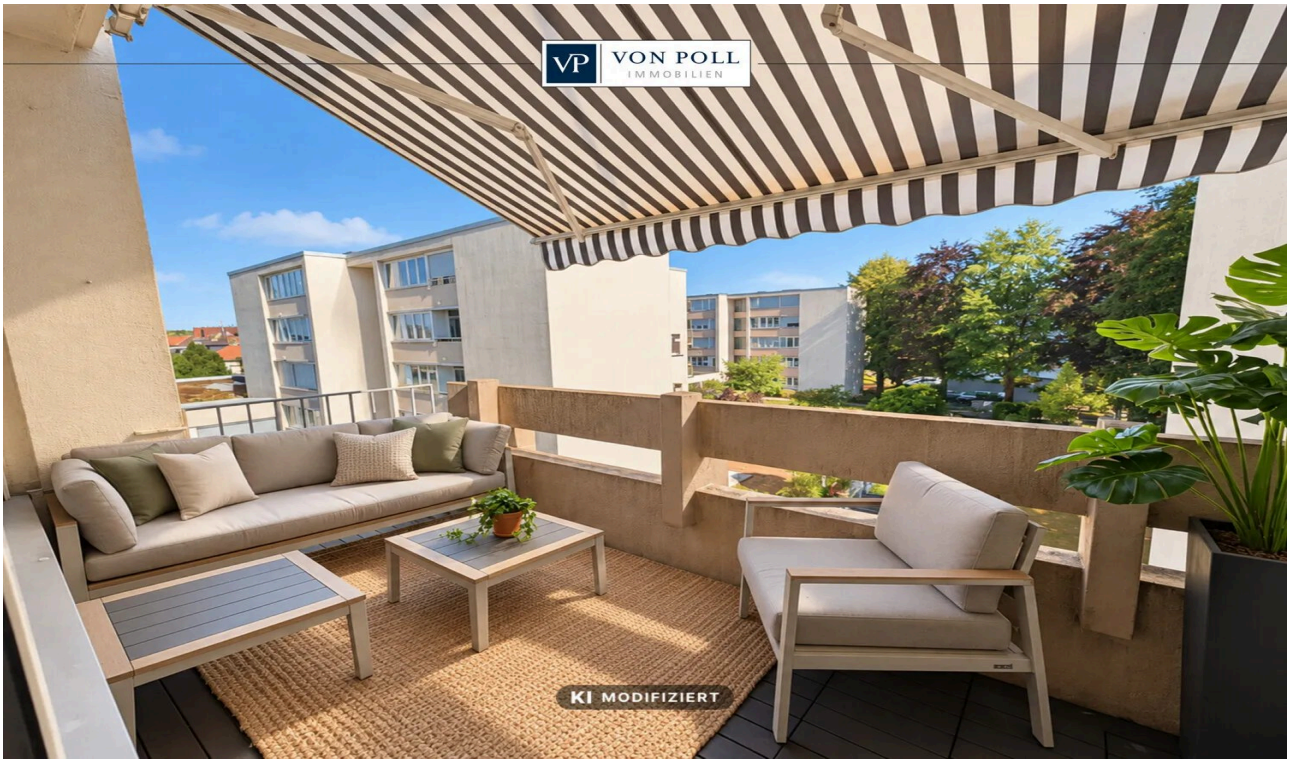
Fellbach

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

Objektnummer: 26313014



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79.73 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

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

Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26313014
Wohnfläche	ca. 79.73 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.03.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	155 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Die Immobilie

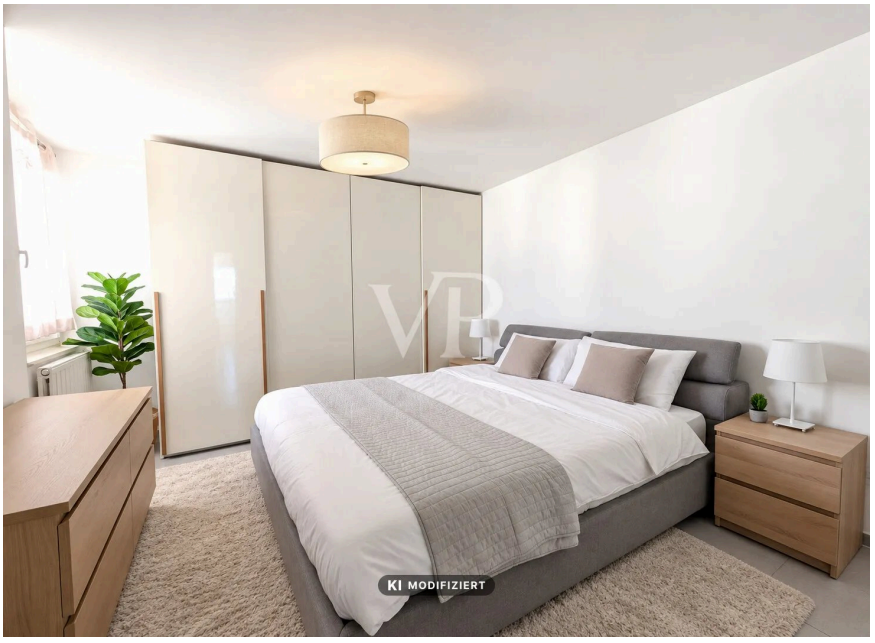




Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Grundrisse



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: 26313014 - 70736 Fellbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 79,73 m². 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 Renovierung im Jahr 2023 entspricht die Wohneinheit einem 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. Diese sind vom geräumigen Wohnzimmer bzw. der offenen Küche erreichbar. 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 Wäschetrockenraum sowie ein Hausmeisterservice sind vorhanden und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Hausgeld schlüsselt sich wie folgt auf:
ca. 164 € Heizung und Wasser
+ ca. 85 € Hausmeister- und Gartenservice
+ ca. 75 € Rücklagenzuführung
+ 102 € sonstige Kosten und Verwaltung

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung in zentraler Wohnlage.
Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Ausstattung und Details

- Hausmeisterservice vorhanden
- zwei Balkone
- 2-fach verglaste Kunststofffenster 2009
- geräumige Einbauküche
- Speisekammer
- Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer
- sep. WC
- Wohnung renoviert 2023
- sep. Kellerraum
- gem. Fahrradabstellbereich
- gem. Wäschetrockenräume

Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26313014 - 70736 Fellbach

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: 26313014 - 70736 Fellbach

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