Fellbach

3 Zimmer-Wohnung, kurze Wege, gute Anbindung – urban wohnen in Fellbach

Objektnummer: 26313016



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84.53 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26313016 - 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: 26313016 - 70736 Fellbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26313016
Wohnfläche	ca. 84.53 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1912

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Auf einen Blick: Energiedaten

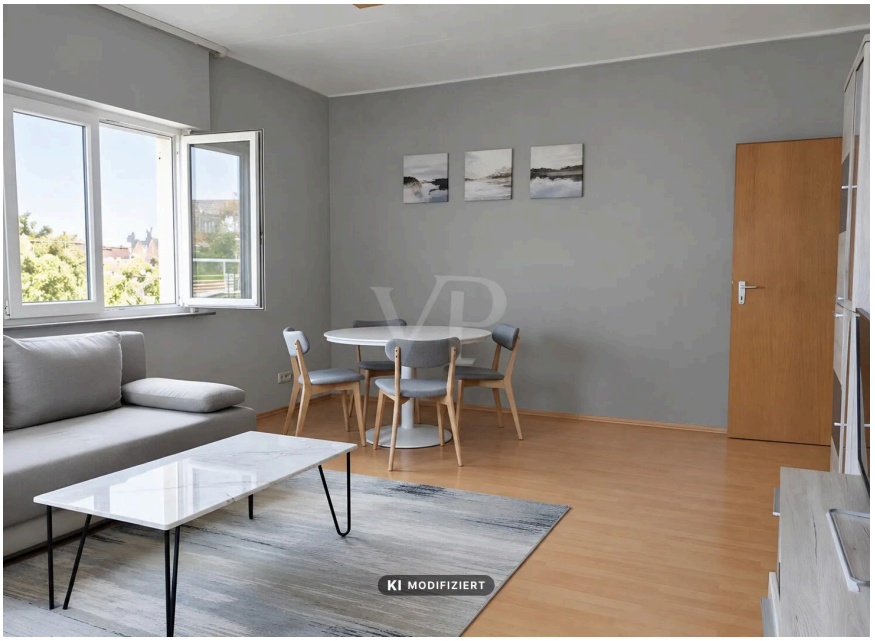
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2028
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

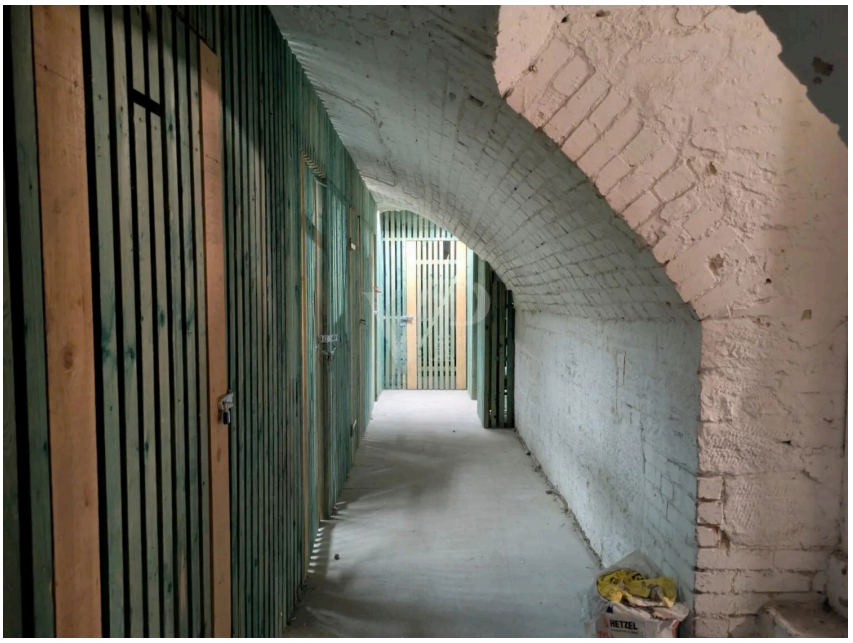
Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26313016 - 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: 26313016 - 70736 Fellbach

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung aus dem Baujahr 1912 vereint historischen Charme mit zentraler Lage und spricht besonders WG's, Paare, kleine Familien, sowie Pendler an. Mit einer Gesamtanzahl von drei Zimmern, darunter zwei möglichen Schlafzimmern, und einem Badezimmer, bietet diese Wohneinheit ein attraktives Wohnangebot im urbanen Umfeld.

Die Jugendstil-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m², die sich durch einen praktischen Schnitt auszeichnet und auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten werden kann. Der großzügige Wohnbereich ist dank mehrerer Fenster mit natürlichem Licht durchflutet und verfügt über helle Laminatböden, was ein angenehmes und einladendes Ambiente schafft. Der Wohnraum lässt sich flexibel als Mittelpunkt des alltäglichen Lebens gestalten. Durch die hohen Decken genießt man den typischen "Altbau-Charme".

Die Einbauküche ist bereits integriert und bietet alles, was für den täglichen Gebrauch erforderlich ist. An die Küche ist ein kompakter Balkon angebunden. Das Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne und ist durch ein separates WC ergänzt, was insbesondere im Alltag ein Plus an Komfort bietet.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein separater Kellerraum im Untergeschoss zur Verfügung. Die gemeinschaftlich genutzte Waschküche unterstützt einen reibungslosen Alltag. Ein Fahrradabstellplatz befindet sich im abgeschlossenen Außenbereich

Eine Dach-Renovierung ist im Jahr 2025 erfolgt. Der Hauseingang ist über einen kleinen Hof erreichbar. Das Mehrparteienhaus mit insgesamt 10 Einheiten präsentiert sich in charakteristischer Backsteinoptik mit Zierfenstern und Balkonen zur Rückseite.

Die zentrale Lage zeichnet sich durch kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Damit ist die Wohnung besonders für Berufspendler sowie Menschen, die das urbane Leben schätzen, attraktiv.

Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Ausstattung und Details

- Badezimmer mit Eckbadewanne
- separates WC
- Einbauküche
- Balkon
- Laminatböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Gasetagenheizung, 2021
- 3-adrige Elektrik
- Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzte Waschküche
- Dachsanierung, 2025
- zentrale Lage

Objektnummer: 26313016 - 70736 Fellbach

Alles zum Standort

Fellbach überzeugt als wirtschaftsstarke Vorstadt am nordöstlichen Rand Stuttgarts mit ausgezeichneter Anbindung an die Landeshauptstadt sowie den Rems-Murr-Kreis. Die Lage bietet kurze Pendelzeiten dank S-Bahn und Autobahnen und verbindet somit urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

Die gut ausgebaute Infrastruktur umfasst ein umfassendes Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten. Naherholungsgebiete und Freizeitmöglichkeiten ergänzen das attraktive Umfeld.

Diese Lage in Fellbach ist ideal für Familien und Berufspendler, die die Nähe zu Stuttgart, eine erstklassige Anbindung und eine hervorragende Infrastruktur schätzen – ein Standort für ein harmonisches und zukunftssicheres Leben.

Objektnummer: 26313016 - 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: 26313016 - 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