Fellbach

Helle Hochparterre-Wohnung mit Südbalkon und Garage

Property ID: 25313004

PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 102,78 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

At a glance

Property ID	25313004
Living Space	ca. 102,78 m²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	19.12.2031
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	232.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

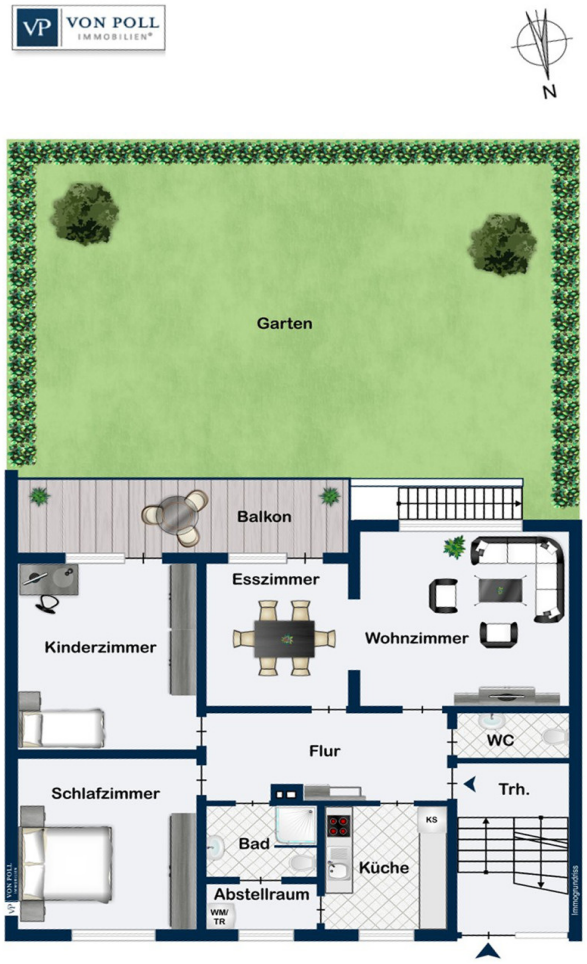
The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

The property

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

A first impression

Diese gepflegte Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem 1968 erbauten Mehrfamilienhaus, mit insgesamt drei Parteien. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m², die durch ihre optimale und großzügige Raumaufteilung überzeugt. Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer und ist ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen geeignet, die eine zentrale und gleichzeitig ruhige Wohnlage zu schätzen wissen. Ein großzügiger Flurbereich verbindet harmonisch alle Räume der Wohnung miteinander. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit offener Raumgestaltung zum angrenzenden Esszimmer. Von dort aus gibt es einen direkten Zugang zum überdachten Südbalkon mit Blick in den gemeinschaftlichen Garten. Zwei geräumige Schlafzimmer stehen zur Verfügung.

Die großzügige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet. An die Küche grenzt eine Loggia an, sehr praktisch als Abstellbereich und mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und verfügt zudem über ein WC. Für zusätzlichen Komfort steht ein separates Gäste-WC bereit.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend modernisiert und zeichnet sich durch eine zeitgemäße Ausstattung aus. Sie umfasst unter anderem 2-fach verglaste Kunststofffenster, die für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgen. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und pflegeleichtem Laminat ausgelegt. Im Flur sorgen praktische Deckenspots für eine angenehme und gleichmäßige Beleuchtung.

Zur Wohnung gehört eine Garage. Außerdem gehören zwei Kellerräume zur Wohnung, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Wohnung bietet durch ihre gepflegte Ausstattung beste Voraussetzungen für ein behagliches Wohnen. Interessierten Kaufinteressenten bietet diese Immobilie die Möglichkeit, eine ansprechende und gut ausgestattete Wohnung im Zentrum von Fellbach zu erwerben.

Im monatlichen Hausgeld sind, nach Angaben des Wirtschaftsplans 2025/26, die monatlichen Rücklagen von 132,- € sowie die derzeitigen monatlichen Heizkosten von 392,- € enthalten.

Kommen Sie gerne wegen eines Besichtigungstermins auf uns zu.

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

Details of amenities

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 3-adrige Elektrik
- Fliesen und Laminat
- Deckenspots im Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- großer, überdachter Süd-Balkon
- ÖL-Zentralheizung, Bj. 1999
- 3 Parteien im Haus (2 Eigentümer, 1 Vermietung)
- 2 Kellerräume
- Garage

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

All about the location

Fellbach überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an Stuttgart sowie den gesamten Rems-Murr-Kreis und bietet gleichzeitig eine vielseitige, gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag besonders angenehm und abwechslungsreich gestaltet.

Dank der Nähe zu den Bundesstraßen B14 und B29 sind umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal erschlossen: U- und S-Bahn-Stationen sowie Buslinien sind bequem erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen.
Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot mit zahlreichen Kindergärten und Grundschulen. Ergänzt wird dieses durch zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum – ideal für Familien mit Kindern jeder Altersstufe.

Für die Freizeitgestaltung bietet Fellbach vielfältige Möglichkeiten: Der nahegelegene Kappelberg lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Naturerlebnissen ein. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Spielplätze, ein modernes Schwimmbad und familienfreundliche Freizeitanlagen.

Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Supermärkte, Fachgeschäfte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe auf kurzem Wege.

Insgesamt bietet Fellbach eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe, grüner Umgebung und familienfreundlicher Infrastruktur – ein Standort, der hohe Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit verbindet.

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25313004 - 70734 Fellbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Kaden-Zipser

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com