

Fellbach / Schmiden – Schmiden

# Moderne Etagenwohnung zum direkten Einzug

Objektnummer: 24313008



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24313008
Wohnfläche	ca. 144,13 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

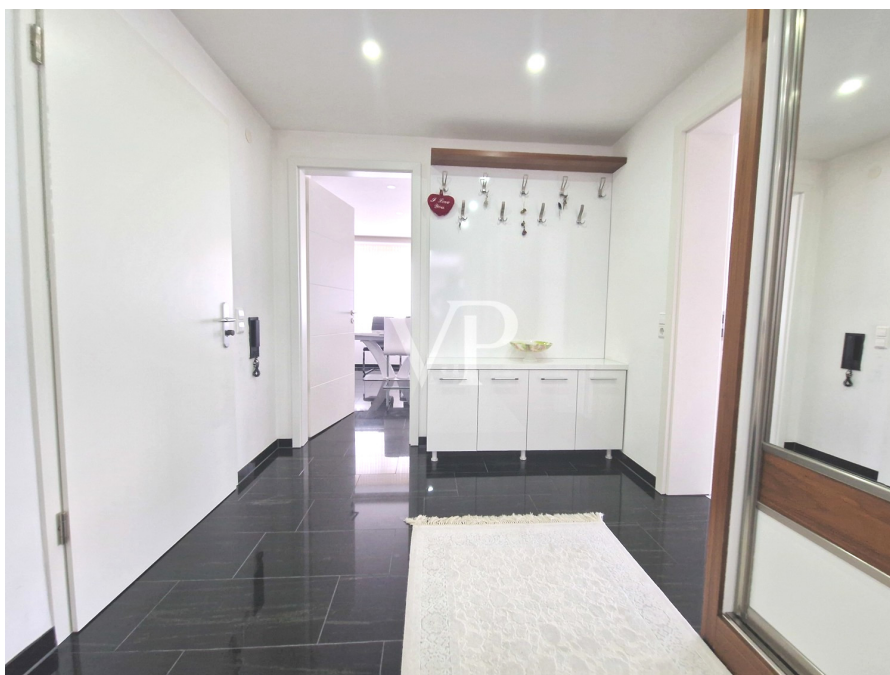
Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	160.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Die Immobilie





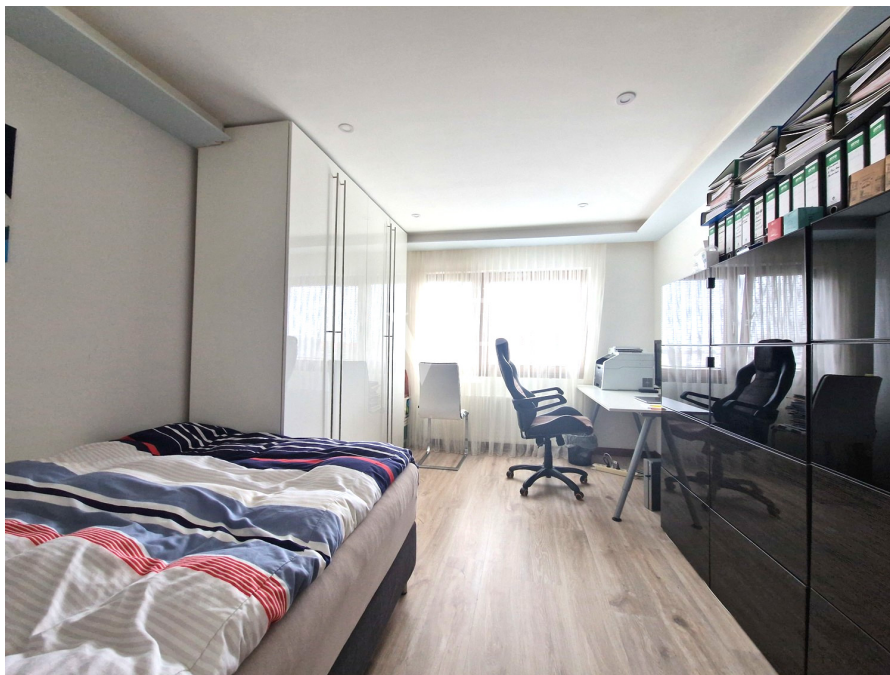
Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Wohnung bietet durch Ihre Ausstattung optimalen Wohnkomfort. Sie befindet sich im obersten Stockwerk eines 3-Parteien-Hauses im Stadtteil Fellbach-Schmiden. Die gepflegte Wohneinheit besticht durch das durchgehende monochrome Farbkonzept in Kombination mit zurückhaltenden warmen Holzelementen. Vom zentralen Flurbereich gehen alle Zimmer aus. Zu den Highlights der Wohnung zählen u.a. die hochwertige Einbauküche mit dem großen Essbereich, sowie das übergroße Badezimmer mit Sauna und Wärmebank. Im Bad kann auch eine Waschmaschine und der Trockner optimal Platz finden. Darüber hinaus gibt es einen gemeinschaftlichen Wasorraum im Untergeschoss. Die Wohnräume sind insgesamt großzügig geschnitten, die beiden Kinderzimmer sind gleich groß. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den geräumigen Balkon, welcher nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Eine Klimatisierung der Wohnräume ist vorbereitet. Ergänzend gibt es drei Kellerräume und eine Garage, sowie einen Stellplatz. Im monatlichen Hausgeld von 644,- € sind die Nebenkosten enthalten. Somit auch die Heizkosten, Wasser und Abwasser. Gerne können Sie sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck dieser ansprechenden Wohnung verschaffen.



Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Ausstattung und Details

- 3 Schlafzimmer
- Fliesenböden
- Teppichboden im Wohnzimmer
- div. Einbauschränke
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Badezimmer mit Sauna und Wärmebank
- Klimaanlageanschluss ist vorbereitet
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- großer Balkon, Süd-West Ausrichtung
- sep. Gäste-WC
- Elektrik: 3-adrig (neuer Stand)
- 3 sep. Kellerräume, 1 allg. Waschküche
- 1 Garage und 1 Stellplatz
- Abstellfläche in gemeinschaftlicher Nutzung auf dem Grundstück

Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Gewerbegebiet von 70736 Fellbach-Schmiden. Fußläufig befinden sich regionale Busse, die in wenigen Minuten zu S-oder U-Bahn Stationen sowie den umliegenden Rems-Murr-Kreis anfahren

Objektnummer: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 160.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24313008 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / Rems-Murr-Kreis

E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)