

Fellbach – Schmiden

# Mitten in Fellbach-Schmiden: Gemütliche 3-Zimmer Wohnung mit Charme

Objektnummer: 24313022



KAUFPREIS: 173.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24313022 - 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: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24313022
Wohnfläche	ca. 63,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	173.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

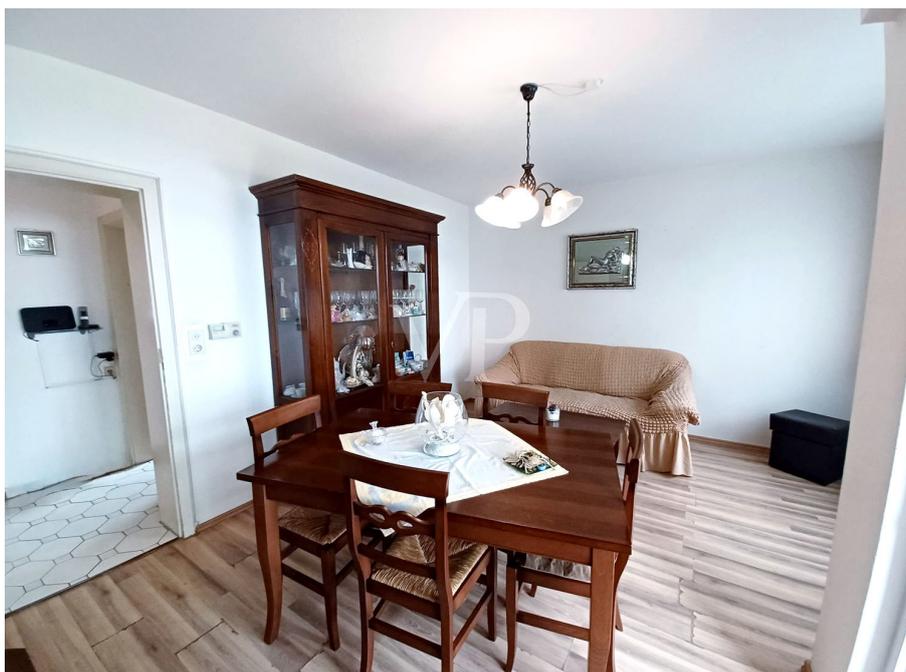
Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Die Immobilie



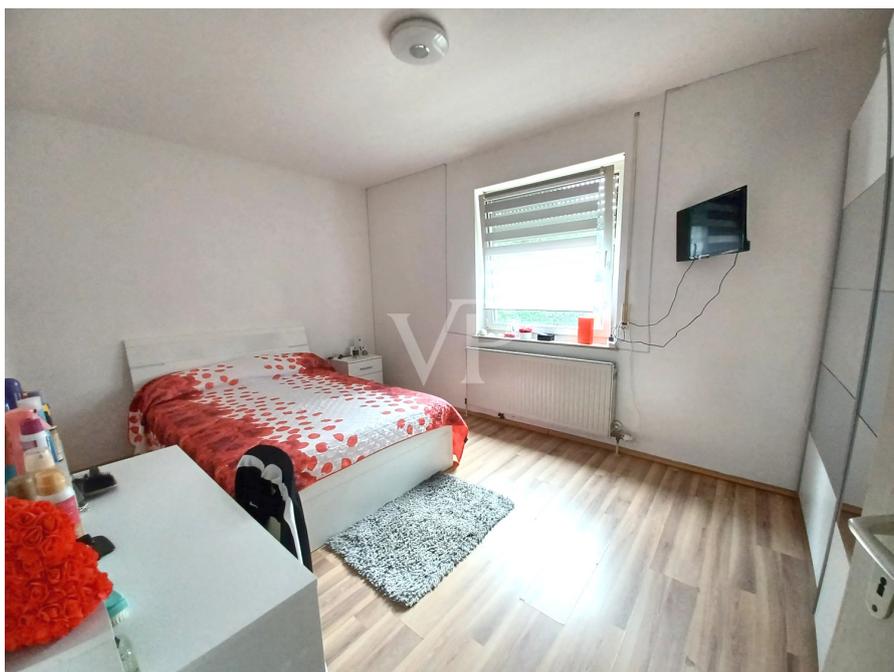
Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Die Immobilie



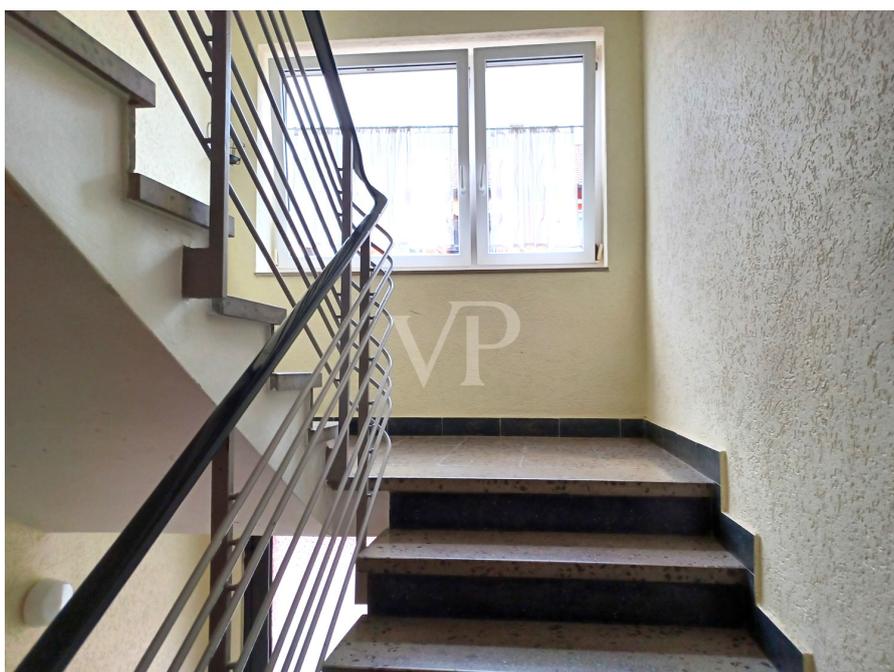
Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

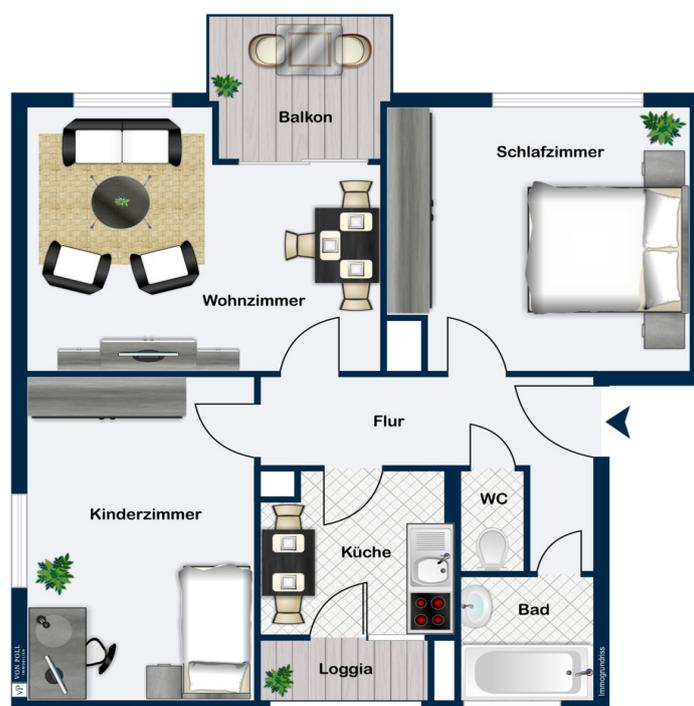
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

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

Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## 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: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 7 Parteien, aus dem Baujahr 1965. Die Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, sowie ein Wohn- bzw. Esszimmer. Zusätzlich gibt es ein Bad mit Badewanne, sowie ein separates WC. Die geschickte Raumaufteilung wird ergänzt durch eine Loggia und einen Balkon mit Blick auf die gemeinschaftliche Grünanlage. Hier kann man entspannt den Abend genießen. Beim Betreten der Wohnung kommt man zuerst in den zentralen Flur, von dem alle Zimmer ausgehen. Das helle Wohnzimmer mit dem Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden. Kleine Familien, Singles oder Paare finden hier ein ansprechendes Zuhause. Vom Wohnzimmer aus hat man einen direkten Zutritt auf den überdachten Balkon im Hochparterre, wo man windgeschützt auch noch bis spät in die Abendstunden sitzen und in die Grünanlagen schauen kann. Von der Küche aus gibt es einen weiteren Austritt auf die kleine überdachte Loggia. Hier können sehr gut Getränke oder Lebensmittel gekühlt bzw. aufbewahrt werden. Ein Rollladen schützt diesen Bereich vor weiteren Blicken und wirkt nach außen als Raumabschluss. Zur Wohnung gehört eine separate Einzelgarage. Diese ist derzeit anderweitig vermietet. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung in einem baujahrtypischen Zustand mit Entwicklungspotential. Sie bietet eine gemütliche Atmosphäre und eine geschickte Raumaufteilung. Die beiden Austritte als Balkon/Terrasse, bieten dem Nutzer weitere Annehmlichkeiten. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Ausstattung und Details

- Gas-Zentralheizung
- 3-Zimmer Wohnung
- Einbauküche gehört der Mietpartei
- 1 Tageslicht-Bad mit Badewanne und Waschtisch
- 1 separates WC
- überdachte Terrasse und Loggia
- 3 Kellerräume
- Gemeinschafts-Waschküche
- 1 Garage, separat vermietet
- Wohnung ist derzeit vermietet
- Ausstattung baujahrtypisch
- Hausverwaltung

**Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Das umliegende gepflegte Wohngebiet liegt zentrumsnah und gehört zum Stadtteil Fellbach-Schmiden. Der Bahnhof in Fellbach kann sehr gut mit dem Bus erreicht werden, um dann weiter nach Stuttgart zu fahren. Verkehrstechnisch haben wir eine sehr gute Anbindung und auch ohne Auto gibt es keine großen Einschränkungen. Die Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld ist gesichert, Ärzte, Schulen und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig gut erreichbar. Im Wohngebiet selbst haben wir insbesondere Anliegerverkehr.

Objektnummer: 24313022 - 70736 Fellbach – Schmiden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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: 24313022 - 70736 Fellbach – 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)