

Fellbach – Fellbach

# Urbane 3,5-Zimmer Wohnung mit 3 Balkonen und Garage

Número de propiedad: 24313021



PRECIO DE COMPRA: 335.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24313021
Superficie habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	335.500 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	122.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.12.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



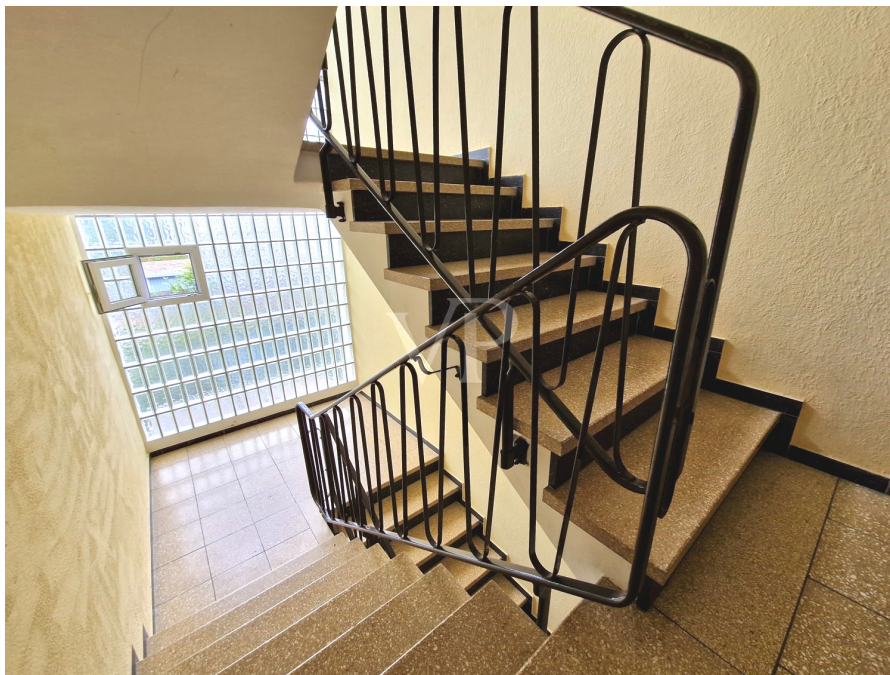
Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



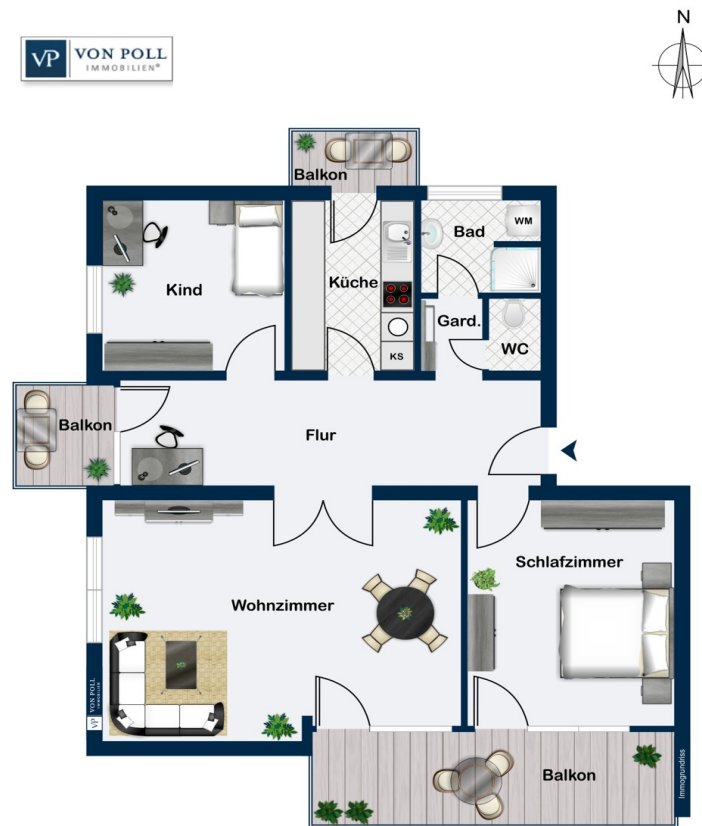
Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Una primera impresión

Die geräumige Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup>, befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962. Die Immobilie wurde 2011 letztmalig modernisiert und präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand. Die Wohnung verfügt über einen sehr schönen Grundriss mit 3,5 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Wohn- Esszimmer und ein Badezimmer mit Dusche, sowie 1 separates WC. Besondere Highlights sind die drei Balkone, die zum Entspannen und Genießen einladen, insbesondere der große Südbalkon mit seiner Ausrichtung zum gemeinschaftlichen Gartenbereich. Der Balkon kann sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer betreten werden. Der breite Flurbereich kann sehr gut als weiteres Zimmer fungieren. Hier lässt sich sehr gut auch ein Arbeitsplatz einrichten. Somit haben wir fließende Übergänge zu allen Räumlichkeiten als harmonisches Gesamtbild. Die übergroße Flügeltür zum Wohnzimmer gibt dem Ganzen ein großzügiges Raumerlebnis. Die Ausstattung der Wohnung umfasst Laminatböden, eine Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss, sowie ein geräumiger separater Kellerraum als Ergänzungsfläche. Die Immobilie besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die nach einer gemütlichen Wohnung in einer zentralen Lage suchen. Ein weiterer Pluspunkt ist die dazugehörige Garage, die für bequemes Parken sorgt. Insgesamt handelt es sich bei der Wohnung um ein attraktives Angebot für all diejenigen, die auf der Suche nach einer Immobilie mit ausreichend Platz und einem durchdachten Grundriss sind. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand - mit viel Potential. Sie kann kurzfristig bezogen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem gemütlichen Zuhause überzeugen.

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Detalles de los servicios

- Drei Balkone
- Laminatböden
- Kunststofffenster 2-fach-Verglasung
- Tageslichtbad mit Dusche
- sep. WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Ideale Raumaufteilung, große Zimmer
- Einbauküche ohne Elektrogeräte
- Großer sep. Kellerraum
- Garage



Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Todo sobre la ubicación

In unmittelbarer Haus nähe befindet sich eine Bushaltestelle mit sehr guter Anbindung innerhalb Fellbachs und Richtung Waiblingen. Der S-Bahnhof Fellbach wird von hier aus in wenigen Minuten angefahren. Die U-Bahn Haltestelle ist ebenso fußläufig zu erreichen, um bequem in die Stuttgarter Innenstadt zu kommen. In der nahen Umgebung befinden sich attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Restaurants und Schulen, die das tägliche Leben erleichtern. Außerdem besteht eine schnelle Anbindung an die B14 und B29. Fellbach ist ein begehrter Wohn- und Arbeitsstandort mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Stadt ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und bietet sowohl städtisches als auch naturnahes Wohnen.

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 122.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 24313021 - 70734 Fellbach – Fellbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Distrito de Fellbach / Rems-Murr

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)