Fellbach / Schmiden – Schmiden

Mitten in Schmiden: mediterranes Wohnen mit sonnigem Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 25313009

KAUFPREIS: 367.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 92,83 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

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

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Auf einen Blick

Objektnummer	25313009
Wohnfläche	ca. 92,83 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	367.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	170.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.04.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Die Immobilie

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Die Immobilie

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Die Immobilie

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Die Immobilie

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

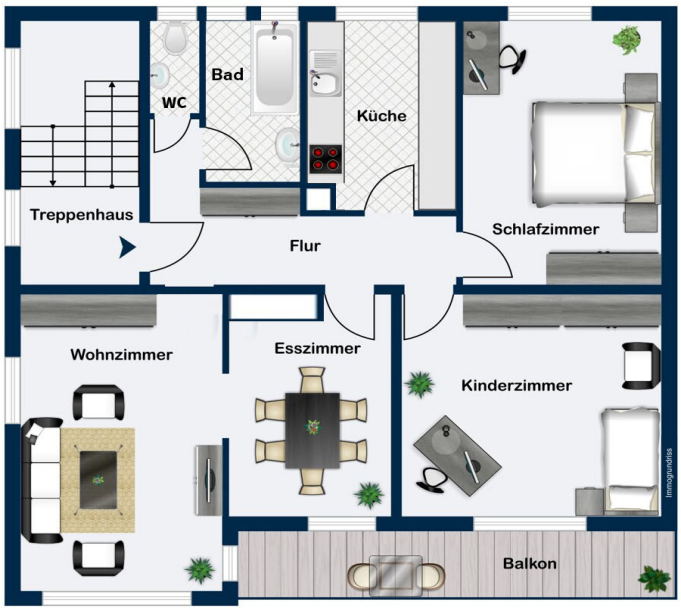
Die Immobilie

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Die Immobilie

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – 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: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte 3,5-Zimmer-Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 93 m² und besticht durch eine effiziente Raumaufteilung sowie zeitgemäße Ausstattung. Sie kann auch in eine 4-Zimmer-Wohnung zurückgebaut werden. Im Jahr 2008 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnung verfügt, neben dem geräumigen Wohnzimmer und dem angrenzenden Esszimmer, über zwei weitere Räume, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Parteien.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem alle Räume zugänglich sind. Besonders hervorzuheben ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches im Jahr 2008 mit hochwertigen Fliesen ausgestattet wurde. Der große Wohn-/Essbereich punktet durch einen verbindenden Durchbruch, der den Raum optisch erweitert und eine offene Wohnkultur schafft. Ein überdachter Balkon, der vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist, rundet das behagliche Wohngefühl ab und lädt dazu ein, an der frischen Luft zu entspannen.

Das lichtdurchflutete Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzend gibt es ein separates WC. Optional besteht die Möglichkeit, beide Räume durch einen Durchbruch zu verbinden und so ein großzügiges Bad zu schaffen.

Zu den Gemeinschaftseinrichtungen, im Untergeschoss des Hauses, gehören ein allgemeiner Waschraum sowie ein Trockenraum. Zwei eigene Kellerräume bieten zusätzliche Staumöglichkeiten für persönliche Gegenstände oder saisonales Zubehör.

Im Preis inbegriffen ist ein Außenstellplatz.

Für Interessierte bietet sich die Gelegenheit, die Vorzüge und Möglichkeiten der Wohnung bei einem persönlichen Termin vor Ort zu erleben. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gasetagenheizung 2023
- Kunststofffenster 2002, überwiegend elektrische Rollläden
- Elektrik 2000
- 1 überdachter Süd-Ost-Balkon (Sanierung Herbst 2025)
- 1 Bad mit Badewanne
- separates WC
- allgemeiner Waschraum im UG
- zwei Kellerräume
- 1 PKW-Außenstellplatz
- gepflegtes 5-Parteienhaus (Fassade 2022 gestrichen, Dach 2022 erneuert)
- Bezugsbereit nach Absprache

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Fellbach-Schmiden, in einer zentrumsnahen und ruhigen Anwohnerstraße. Alle Einrichtungen der Grundversorgung sind fußläufig erreichbar. Trotz zentrumsnaher Lage befindet sich die Wohnung in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet, nahe angrenzender Felder und Grünflächen.

Fellbach-Schmiden, ein malerischer Stadtteil von Fellbach im Rems-Murr-Kreis, bietet eine ideale Mischung aus ruhigem Landleben und guter Anbindung an das städtische Zentrum von Fellbach mit dem S-Bahn-Anschluss. Die S-Bahn-Linien S2 sowie S3 verbinden Fellbach mit dem Stuttgarter Verkehrsnetz.

Die Lage inmitten der schönen Natur garantiert eine hohe Lebensqualität, während die Nähe zu größeren Städten wie Stuttgart und Schorndorf eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen gewährleistet. Fellbach-Schmiden liegt ca. 10 Kilometer nordöstlich von Stuttgart und ist somit besonders auch für Berufspendler attraktiv.
Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien sowie die S-Bahn-Linien S2 sowie S3 sichergestellt. Sie verbinden Fellbach mit dem Stuttgarter Verkehrsnetz. Die nächste S-Bahn-Haltestelle befindet sich im Zentralort Fellbach.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sind sehr gut erreichbar.

Objektnummer: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
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.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: 25313009 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

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