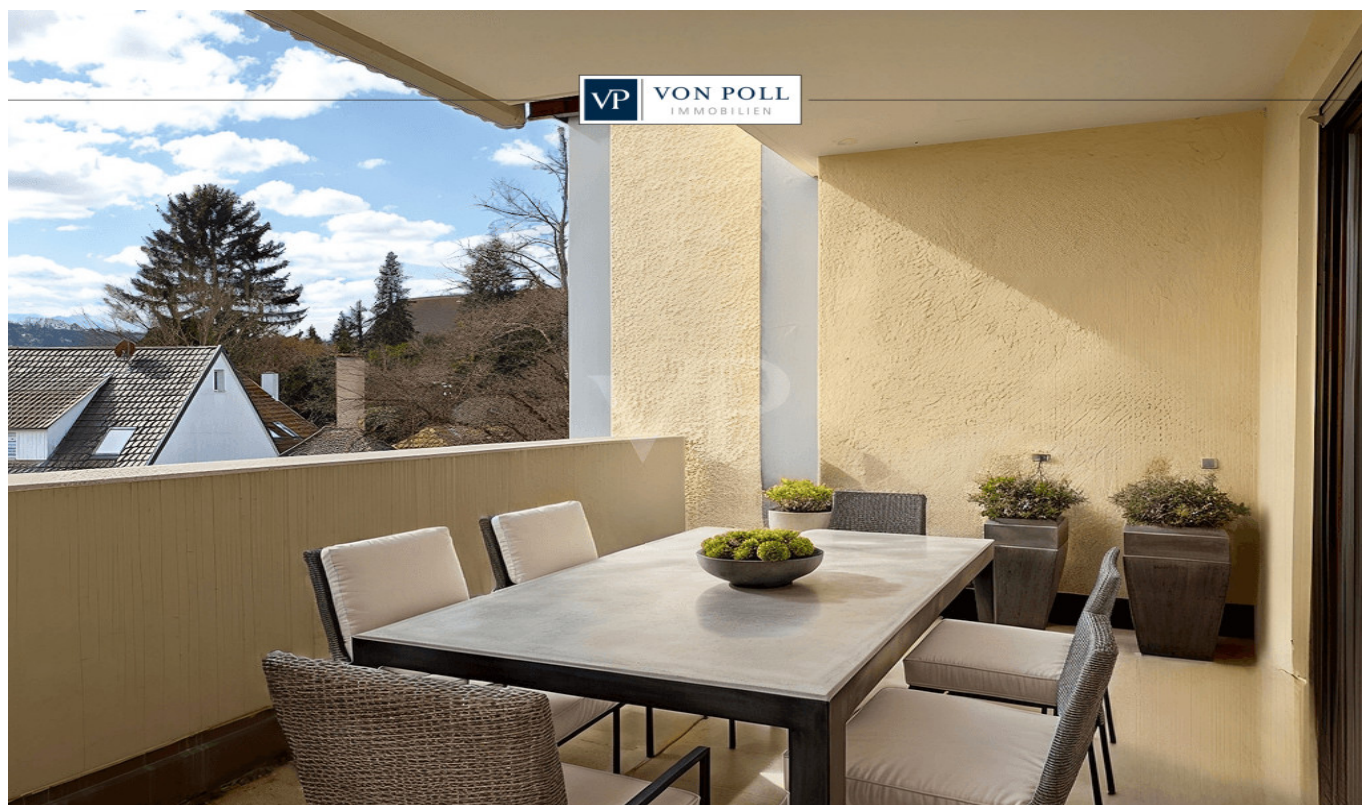


Remshalden / Grunbach

# Geräumige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25313002



KAUFPREIS: 228.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

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

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25313002   |
| Wohnfläche   | ca. 89 m²  |
| Etage        | 2          |
| Zimmer       | 3.5        |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1980       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 228.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 18.10.2028 | Endenergieverbrauch         | 113.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Die Immobilie



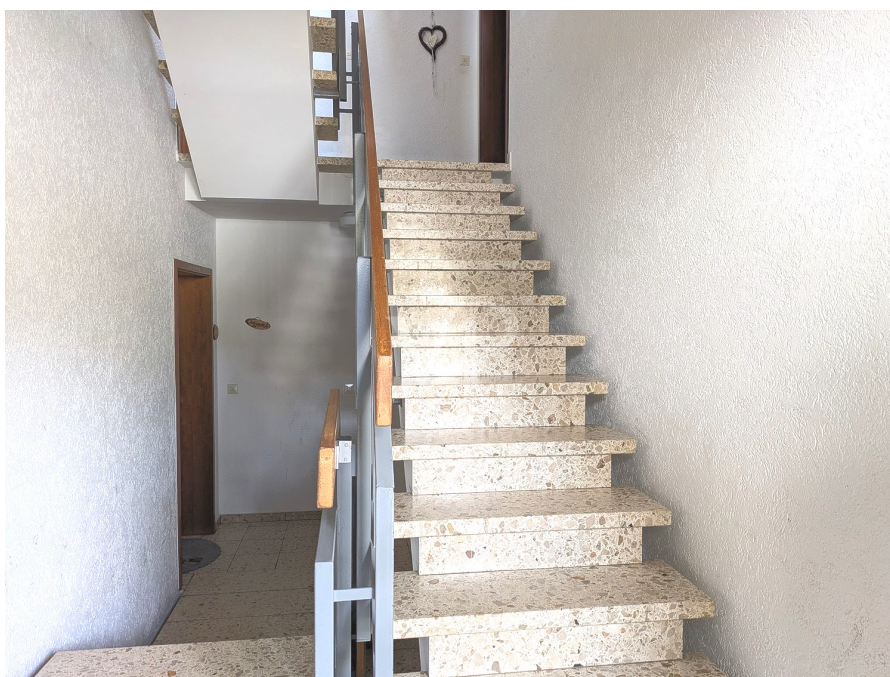
Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Die Immobilie



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH  
VERTRAUENSVOLL AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose  
und unverbindliche Immobilienbewertung.



#### Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0  
📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach  
✉ fellbach@von-poll.com  
🌐 [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

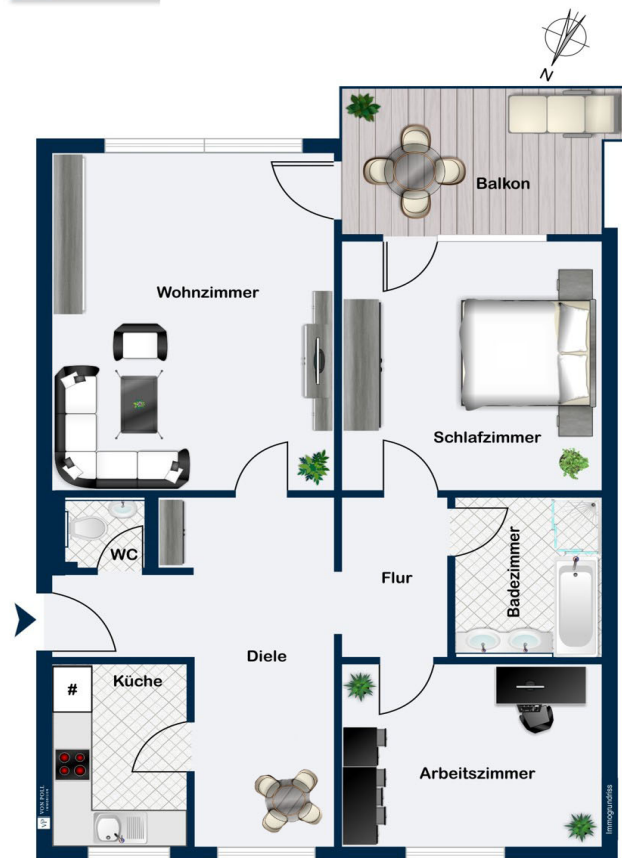
**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos ➔

Proven Expert



Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## 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: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der auf ca. 89 m<sup>2</sup> eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die Wohnung verfügt neben dem geräumigen Wohnzimmer, zwei weitere einladende Räume, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die großzügige Diele bietet außerdem Platz für einen bequemen Essbereich. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem alle Räume zugänglich sind. Besonders hervorzuheben ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank der großzügigen Fensterfront eine angenehme Helligkeit aufweist und so eine behagliche Atmosphäre ausstrahlt. Ein überdachter Balkon, der vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist, rundet das Wohngefühl ab und lädt dazu ein, an der frischen Luft zu entspannen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet, was für zusätzliche Flexibilität sorgt. Ein separates WC trägt ebenfalls zur Steigerung des Wohnkomforts bei. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen, im Untergeschoss des Hauses, gehören ein allgemeiner Waschraum sowie ein Trockenraum. Für Fahrradbesitzer steht ein Fahrradraum zur Verfügung, der eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder bietet. Ein großzügiger, eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände oder saisonales Zubehör. Für Interessierte bietet sich die Gelegenheit, die Vorzüge und Möglichkeiten der Wohnung bei einem persönlichen Termin vor Ort zu erleben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche im Eigentum des Mieters
- Öl-Zentralheizung
- 1 überdachter Balkon (Süd-West)
- 1 Bad mit Dusche und Badewanne
- separates WC
- 8 Parteien im Haus
- allgemeiner Waschraum im UG
- allgemeiner Trockenraum
- Fahrradraum
- eigener großer Kellerraum
- 1 TG-Stellplatz

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Remshalden-Grunbach, in einer zentrumsnahen und ruhigen Anwohnerstraße. Grunbach, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Remshalden im Rems-Murr-Kreis, bietet eine ideale Mischung aus ruhigem Landleben und guter Anbindung an städtische Zentren. 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. Grunbach liegt ca. 15 Kilometer nordwestlich von Stuttgart und ist somit besonders auch für Berufspendler attraktiv. Die Verkehrsanbindung ist sowohl über die Straße als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Grunbach ist direkt an die B29 (Stuttgart–Aalen) angeschlossen, die eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A81 und A8 ermöglicht. Die Autobahnen bieten hervorragende Verbindungen in alle wichtigen Wirtschaftsregionen der Umgebung. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien und die S-Bahn-Linie S2 sichergestellt, die Remshalden mit dem Stuttgarter Verkehrsnetz verbindet. Die nächste S-Bahn-Haltestelle befindet sich in Grunbach, nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt, was den täglichen Pendelverkehr besonders einfach macht. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sind sehr gut erreichbar.

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

Objektnummer: 25313002 - 73630 Remshalden / Grunbach

## 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)