Fellbach

# Architektonisches Juwel – zentrales Stadthaus mit traumhaftem Garten

***Property ID: 25313013***

**PURCHASE PRICE:** 1.245.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 259,56 m² • **ROOMS:** 9.5 • **LAND AREA:** 526 m²

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25313013 |
| Living Space | ca. 259,56 m² |
| Rooms | 9.5 |
| Bedrooms | 6 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1920 |
| Type of parking | 1 x Garage, 1 x Underground car park |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.245.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 98 m² |
| Equipment | Terrace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Single-storey heating system |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 08.09.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 242.30 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |
| Year of construction according to energy certificate | 1923 |

Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

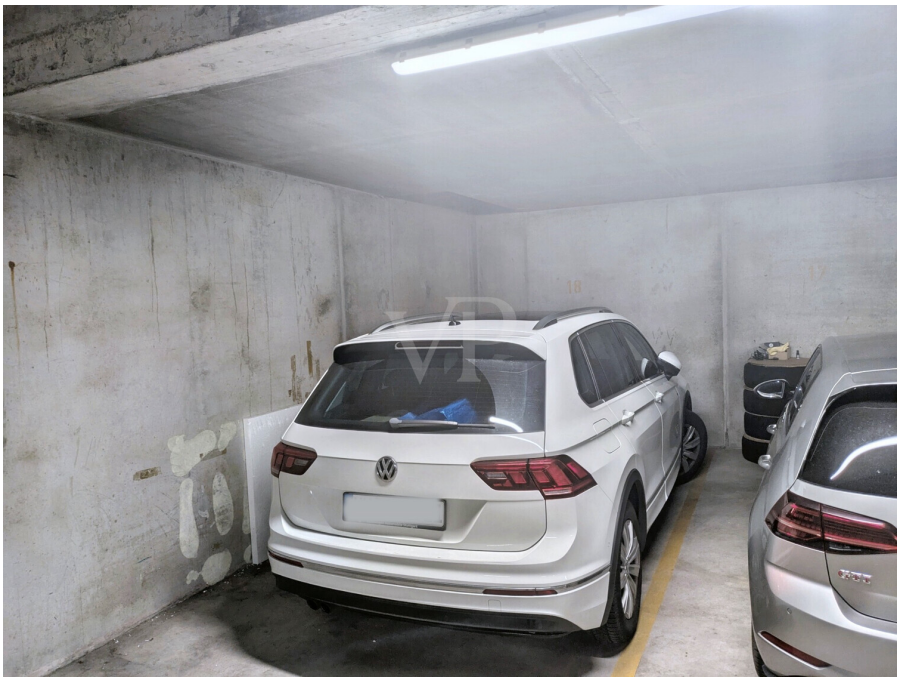
# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# The property

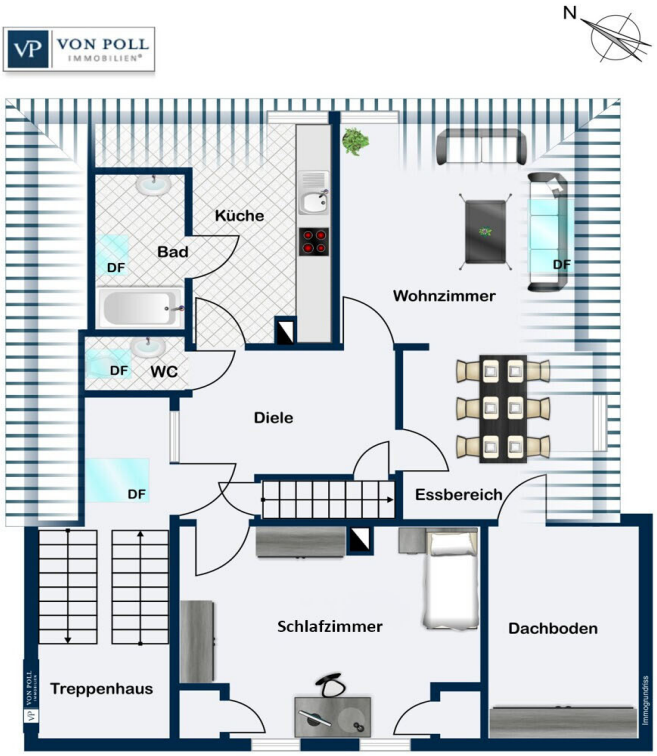


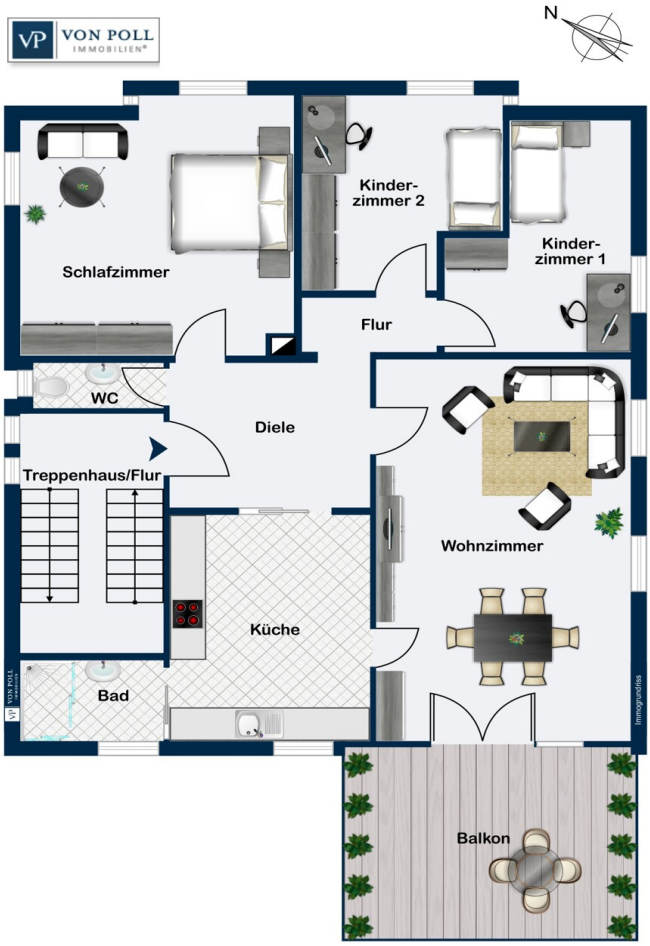
**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

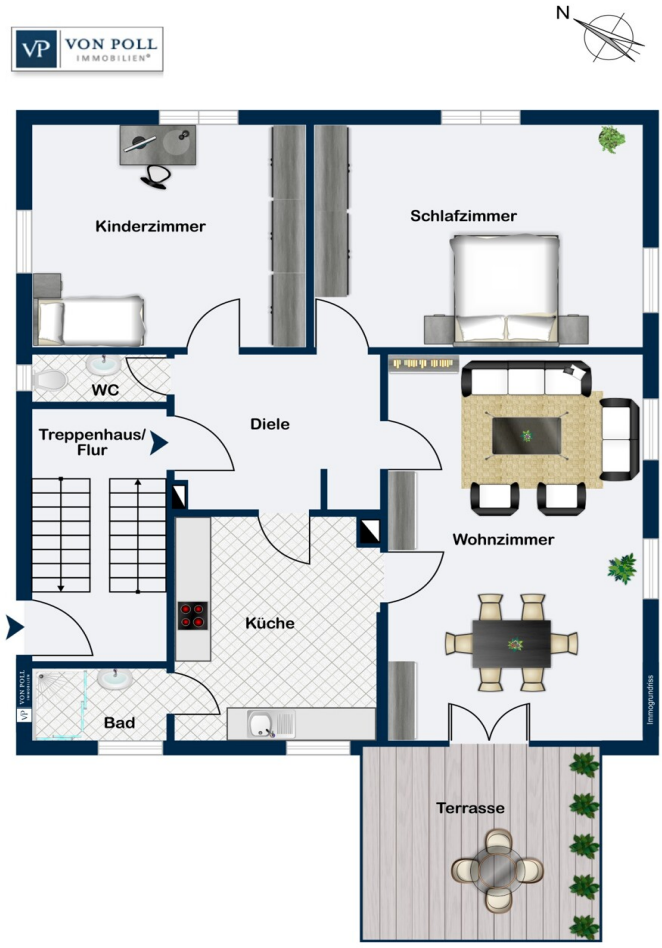
# The property

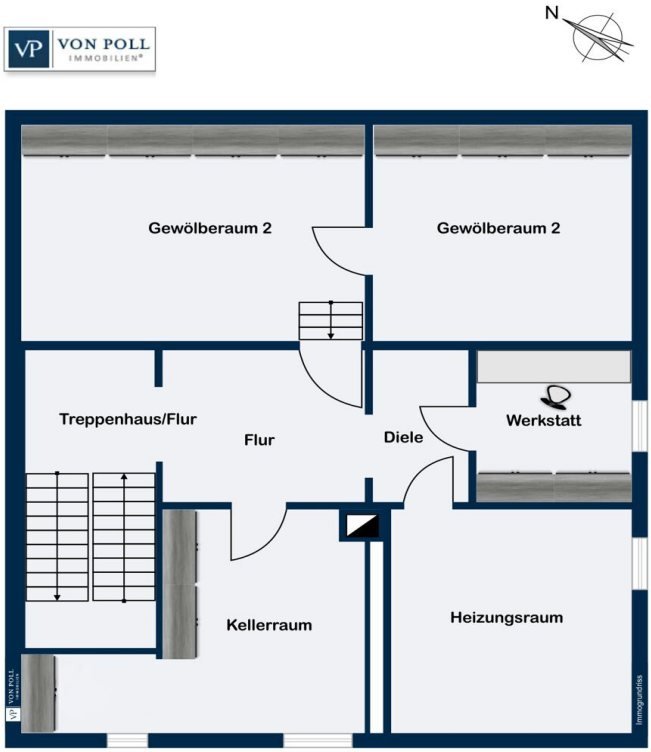
**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# Floor plans




VON POLL
IMMOBILIEN
N
Kinder-
zimmer 2
Kinder-
zimmer 1
Schlafzimmer
Flur
WC
Diele
Treppenhaus/Flur
Wohnzimmer
Küche
Bad
Balkon
Immogranitas


VON POLL IMMOBILIEN
N
Kinderzimmer
Schlafzimmer
WC
Diele
Treppenhaus/
Flur
Wohnzimmer
Küche
Bad
Terrasse




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# A first impression

Dieses gepflegte Stadthaus, im Herzen von Fellbach, besticht durch seine zentrale Stadtlage auf einem sehr schönen uneinsehbaren Gartengrundstück. Sehr selten findet man diese Kombination aus guter Erreichbarkeit und Ruhepol im gepflegten Garten mit viel Privatsphäre.

Das Haus besteht aus drei Wohnungen:
- Erdgeschoss: 3,5 Zimmer, 97,59 m² Wohnfläche mit Terrasse (vermietet).
- Obergeschoss: 4,5 Zimmer, 109,45 m² Wohnfläche mit großem Balkon und Gartenzugang.
- Dachgeschoss: 2,5 Zimmer, 52,52 m² Wohnfläche.

Der Keller hat eine Nutzfläche von 88,34 m². Ergänzend findet sich im Dachgeschoss eine weitere Nutzfläche von 9,66 m². Beide Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss werden momentan von der Eigentümerfamilie genutzt. Das Dachgeschoss fungiert hier als separater Gästebereich.

Der Wohnungsschnitt orientiert sich am typischen Grundriss der Jahrhundertwende mit großen Schlafzimmern, separatem WC und geräumigem Küchenbereich mit angrenzender Speisekammer, die später zum Bad ausgebaut wurde.

Im Kaufpreis eingeschlossen ist ein Tiefgaragenstellplatz im Nachbargebäude.

Angesprochen fühlen sollten sich Kapitalanleger oder Eigennutzer, die zentral und großzügig leben möchten. Eine Teilvermietung bietet sich ebenfalls an. Auch ein Mehrgenerationenhaus ist vorstellbar. Die beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind beim Verkauf sofort beziehbar. Das gesamte Haus lässt sich sehr gut auch von einer Familie bewohnen.

Für Kinder ist der Garten mit seiner großen Rasenfläche, dem alten Baumbestand, der Schaukel und dem Kletterturm ein absolutes Paradies.

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde stetig instand gehalten.

Gerne führen wir Sie durch die Immobilie und präsentieren Ihnen dieses ansprechende Stadthaus.

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# Details of amenities

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
- EG-Wohnung derzeit vermietet, 2015 kernsaniert
- DG-Wohnung in 2020 umgebaut
- OG-Wohnung sehr gepflegt
- Außenfassade mit Stilelementen und Fensterläden
- 3 Bäder
- 3 Küchen
- 3 separate WCs
- Elektrik 3-adrig
- Sprossenfenster, teils bodentief
- Böden: Vinyl in Holzoptik, Fliesen und Teppichboden
- Gewölbekeller
- Gasheizung
- schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand
- Terrasse, großer Balkon mit Markise und Gartenzugang über Treppe
- Spielbereich im Garten eingerichtet
- kleine Garage auf dem Grundstück, Baujahr 1978 (als Abstellbereich genutzt)
- 1 Tiefgaragenstellplatz im Nebengebäude, Mietoption auf einen weiteren Stellplatz nach Absprache möglich

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# All about the location

Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Fellbach mit einem sehr schönen, gepflegten Grundstück. Die Stadt besticht durch seine hervorragende Lage zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem malerischen Remstal – perfekte Voraussetzungen für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Mit dem Auto erreichen Sie über die nahen Bundesstraßen B14 und B29 zügig sowohl das Stuttgarter Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz – inkl. Stadttunnel und Ortsumfahrungen für flüssigen Verkehr.

Schnelle Erreichbarkeit über B14/B29 wird ergänzt durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung via S-Bahn (S2/S3), Stadtbahn U1 und diversen Buslinien. Moderne Mobilitätspunkte und Radinfrastruktur ermöglichen eine komfortable und klimafreundliche Fortbewegung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung. Vielfältige Schulangebote aller Altersklassen – von Grundschule bis Gymnasium – sowie private und sonderpädagogische Einrichtungen sind vor Ort.

Die Umgebung bietet attraktive Freizeitorte – von Parks über Weinberge bis hin zu Bädern, Sport- und Kulturangeboten. Vielfältige Möglichkeiten für Familien und aktive Menschen machen Fellbach lebenswert.

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Property ID: 25313013 - 70734 Fellbach**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com