

# Exposé

## Wohnung in Fellbach

**\*\*Freistehende 2-Zimmerwohnung mit zwei Balkonen in guter Lage von Fellbach\*\***



Objekt-Nr. **OM-312003**

### Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander von Höfen

70734 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1957	Energieträger	Strom
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Nutzfläche	24,80 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung befindet sich in schöner, ruhiger Lage von Fellbach und überzeugt durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung und die Möglichkeit verschiedener Wohnkonzepte.

Empfangen wird man in einem lichtdurchfluteten Flur, welcher Zugang zu allen Räumen zulässt.

Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer mit großem Fenster, ausgerichtet zum grünen Gartengrundstück. Der große Balkon, auf dem ausreichend Platz für Grill und Sitzmöglichkeiten ist, ist ebenso nach hinten ins ruhige Grüne ausgerichtet und lädt zum Entspannen ein.

Das gemütliche und ausreichend große Schlafzimmer, welches ebenso mit großem Fenster auftritt, ist nach hinten ausgerichtet, sodass Sie ruhige Nächte erwarten. Ein Kleiderschrank sowie ein Doppelbett finden hier angenehm Platz.

Eine Küche ist im Objekt eingebaut und wird inkl. allen Elektrogeräten übergeben. Auch die Küche bietet einen Zugang zu einem kleinen gemütlichen Balkon und hat daneben noch ein Fenster.

Ein Tageslicht-Bad mit Badewanne inkl. Duscharmatur ist effizient gestaltet und bietet Platz für eine Waschmaschine, die schon vorhanden und im Kaufpreis enthalten ist. Die Toilette ist separat und kommt ebenso mit Fenster daher.

Drei Lagerräume – zwei im Keller und einer im Obergeschoss – bieten Ihnen zudem Raum für Handwerks- oder Stauraum. Daneben bietet das Mehrfamilienhaus ebenso Gemeinschaftskellerräume.

In der Vergangenheit wurde stets in das Mehrfamilienhaus investiert, sodass Sie beispielsweise eine moderne Fassade mit neuen Balkonen und neuer Haustüranlage erwartet. Aktuelle Sonderumlagen oder größere anstehende Arbeiten sind nicht bekannt.

Die Wohngemeinschaft zeigt sich mit einer außergewöhnlichen Atmosphäre, welche sich durch nette Menschen und sehr sauberes, ordentliches Gemeinschaftseigentum auszeichnet.

Im Umfeld gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten und der Weg zum Fellbacher Bahnhof sowie die Fellbacher Innenstadt ist umgehend fußläufig zu erreichen.

Die Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Entweder als bezugsfertige Wohnung zur Eigennutzung oder auch als lukrative Kapitalanlage zur Vermietung an Einzelnutzer, Paare oder als WG, die aufgrund der vorhandenen Küche und der Waschmaschine jederzeit sofort bezogen werden kann.

Wenn Sie auf der Suche nach einer leerstehenden attraktiven Kapitalanlage oder einem neuen Zuhause in schöner Wohnlage sind, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

- Einbauküche
- Waschmaschine
- Kaminholz-Ofen
- Kleines WC mit Fenster
- Zwei trockene Kellerräume
- Zwei Balkone
- Ein Lagerraum im Obergeschoss
- Die Wohnräume sind mit einem Laminatboden versehen

- Flur, Küche und Sanitärräume mit einheitlichen Fliesen

- Zweifach verglaste Kunststofffenster

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Dem Inserat ist direkt ein Finanzierungsexposé von einem unabhängigen Makler beigelegt. Diesem können Sie bereits mögliche Finanzierungsbedingungen entnehmen. Sprechen Sie uns dazu gerne an!

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss in einem gepflegten 6-Familienhaus in Fellbach in der Nähe des Fellbacher Bahnhofs mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf.

Sowohl der Bahnhof als auch die Innenstadt von Fellbach sind in kürzester Zeit fußläufig zu erreichen.

Mit dem Auto haben Sie einen unmittelbaren Zugang zur B14.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Außenbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. Schlafzimmer



Einrichtungsbsp. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Möblierungsbsp.

# Exposé - Anhänge

## 1. Finanzierungsexposé

## Freistehende 2 Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen



<b>Kaufpreis</b>	<b>215.000 €</b>
Grunderwerbsteuer	10.750 €
Notar und Gerichtskosten	4.300 €
Käuferprovision	0 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>230.050 €</b>

## Friedrich-List-Str. 31, 70734 Fellbach

### FINANZIERUNGSVORSCHLAG 1

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
58.050 €	172.000 €	10 Jahre	3,24 %	3,29 %	1,5 %	679 €

### FINANZIERUNGSVORSCHLAG 2

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
15.050 €	215.000 €	10 Jahre	3,62 %	3,71 %	1,5 %	917 €

Nutzen Sie die Gelegenheit für ein kostenloses Beratungsgespräch und bringen Sie Ihre Finanzierung und Ihren Immobilienwunsch nach vorne.



Kevin Budde,  
diplomierter Bankbetriebswirt und  
Geschäftsführer

**Schneider Finanzierungen GmbH**  
Bahnstraße 1 in 40878 Ratingen  
info@schneider-finanzierungen.com  
Telefon 02102 5309789 oder 0176 83181004  
www.schneider-finanzierungen.com

Die Finanzierungsvorschläge stellen kein verbindliches Kreditangebot dar und dienen nur als erste Indikation. Für die freibleibende Kondition ist eine erstrangige Grundschuldabsicherung, sowie eine einwandfreie Bonität notwendig.