

# Exposé

## Wohnung in Fellbach

### 3 Zi.-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-312145**

**Wohnung**

Verkauf: **229.500 €**

70736 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung
Hausgeld mtl.	209 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schon beim Blick aus der Ferne besticht das Haus durch eine moderne, sehr gepflegte und ansprechende Erscheinung/Hausfassade.

Die Visitenkarte des Hauses, der Hauseingang und die Klingel- und Briefkastenanlage, sind ebenfalls passend modern gerichtet.

Die Wohnung mit Balkon und ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein Tageslichtbad und ein separates WC sowie einen kleinen Abstellraum in der Wohnung.

Mit zur Wohnung gehören darüber hinaus 2 Kellerräume sowie ein ausgebauter Abstellraum mit Tageslichtfenster im Dachgeschoß.

Weiteren Platz bieten gemeinschaftliche Räume für Fahrräder sowie der Waschmaschine und Trocknung.

Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück, welches zur Eigentümergemeinschaft gehört.

Ebenfalls im Besitz der Eigentümergemeinschaft befinden sich 3 Parkplätze im

direkten Umfeld des Gebäudes. Ein dedizierter Parkplatz zur Wohnung gehörend ist aber nicht vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung ohne Nutzung fossiler Brennstoffe durch Strom (Elektro-Nachtspeicheröfen) und entspricht somit den Anforderungen an die Energiewende. Ergänzend oder auch alternativ steht ein funktionsfähiger Kaminofen zur Verfügung.

Das Hausgeld (ohne Heizung, aber inkl. Rücklagen und Hausverwaltung) beläuft sich auf momentan 208,89 € im Monat.

Das Baujahr des Hauses ist ca. 1962, die Teilungserklärung ist von 1963.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Nähere Details dazu gerne auf Nachfrage.

Die Wohnungsanzeige richtet sich insbesondere an kleine Familien und Einzelpersonen, die nach einem neuen und ruhigem Zuhause für die Selbstnutzung suchen. Für eine reine Kapitalanlage mit Vollfinanzierung ist die Immobilie zur Zeit eher nicht geeignet.

Es fällt keine Provision für Käufer an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnungsanzeige richtet sich insbesondere an kleine Familien und Einzelpersonen, die nach einem neuen und ruhigem Zuhause für die Selbstnutzung suchen. Für eine reine Kapitalanlage mit Vollfinanzierung ist die Immobilie zur Zeit eher nicht geeignet.

Es fällt keine Provision für Käufer an.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger Randlage von Fellbach-Schmidlen.

Direkt neben dem Gebäude laden neu renovierte Spielplätze auch Familien ein. Der S-Bahnhof Fellbach kann in ca. 10 Minuten zu Fuß erreicht werden. Bei schlechten Wetter stehen Buslinien zum S-Bahnhof zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	284,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Rückseite 1



Rückseite 2



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick in den Flur 1



Blick in den Flur 2

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Wohnzimmer 1



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



drittes Zimmer



Blick in den Flur 3 (Bad/WC)

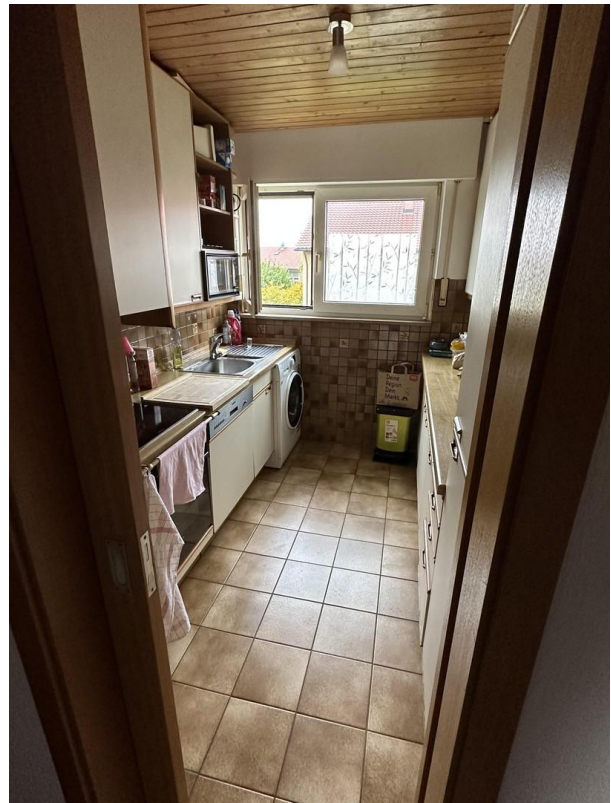
# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Gäste-WC



Blick in die Küche 1



# Exposé - Galerie



Blick in die Küche 2



# Exposé - Grundrisse

