

# Exposé

## Wohnung in Fellbach

### Große 2-Zimmerwohnung mit neuer Einbauküche in Fellbach-Schmidlen



Objekt-Nr. OM-228584

#### Wohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

Ansprechpartner:  
Volker Scheeff

Teckstraße 4  
70736 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	3. OG
Heizkosten	135 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Große 2 Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1974 mit neuerer Wärmedämmung (Jahr 2021) in Fellbach Ortsteil Schmiden. Die Wohnung befindet sich im oberstes Geschoss (keine Dachsträgen)

## Ausstattung

Modernes Badezimmer mit Badewanne; separates WC; Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich; neue Einbauküche (Jahr 2026) mit Backofen, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination; überdachter Balkon; gemeinschaftliche Waschküche (ohne Wascheinrichtung); Abstellraum im Keller; Fahrradabstellraum; Tiefgaragenstellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

In den Betriebskosten sind Kosten für die Hausreinigung und Winterdienst enthalten. Die Küchenbenutzung ist in der Miete inbegriffen.

Die Wohnungsmiete setzt sich folgt zusammen:

Wohnung mit Einbauküche 1.060, Tiefgaragenstellplatz 60, Heiz- und Warmwasserkosten - VZ 135, Betriebskosten - VZ 135, Gesamtmiete 1.390

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage (Sackgasse). Die nächste Bushaltestelle ist in 2 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem zu Fuß zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



offene Einbauküche

# Exposé - Galerie



offene Einbauküche



offene Einbauküche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



separates WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick aus dem Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

