

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fellbach

Lichtdurchflutetes 3-Familien-Haus in Fellbach-Oeffingen



Objekt-Nr. OM-289829

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Gerblinger

Scillawaldstr. 11
70736 Fellbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	428,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	275,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 3-Familienhaus wurde 1957 in Massivbauweise erstellt und ist vollunterkellert.

Die Wohnräume sind direkt nach Süden ausgerichtet.

1992 wurde das Gebäude um einen in Massivbauweise erstellten Anbau erweitert. Dieser Anbau hat die Wohnräume sehr großzügig erweitert.

Die Südausrichtung des Gebäudes sowie die Fassadendämmung und die Dachdämmung (Aufsparrendämmung) machen sich positiv energetisch bemerkbar (vgl. Energieausweis).

Die ca. 275 qm Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohnungen.

Das Objekt wurde bisher von den Eigentümern selbst bewohnt, ist sehr gepflegt und wurde fachgerecht renoviert und modernisiert.

Das Objekt umfasst 9 Zimmer, 3 Bäder, Kellerräume und eine separate Garage.

Die Zimmer verteilen sich auf 3 Stockwerke:

Erdgeschoss und Obergeschoss 1:

- Flur, 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer / Büro), Küche, Bad mit Dusche und Badewanne, separates WC;
- neben dem Wohnzimmer per Glasschiebetür auf ganzer Front abgetrennt ein beheizter Raum mit vollflächiger Fensterfront nach Süden und einem weiteren Fenster nach Osten (Wintergarten).

Dachgeschoss:

- Flur, 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer / Büro), Küche, Bad mit Dusche und Badewanne, separates WC;
- neben dem Wohnzimmer per Tür abgetrennt ein Raum mit vollflächigem Fenster nach Süden.

Keller: 3 x 2 Keller- und Abstellräume (pro Wohnung), eine gemeinschaftliche Waschküche (mit Zugang zum Garten) mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner sowie zum Trocknen der Wäsche, ausgebauter Hobbyraum (beheizt, gefliest), Heizraum, Tankraum

Bühne: ausgebaut, zusätzlicher Stauraum, vom Treppenhaus zugänglich, verschließbarer Zugang

Garage: eine Garage direkt am Haus

Abstellraum: direkt am Haus, von außen zugänglich, Fahrradgarage oder auch Abstellraum für Kinderwagen.

Garten: Garten mit Rasen auf der Süd- und Westseite. Pflanzgarten auf der Südostseite.

Ausstattung

Böden: Teppichboden (in den Zimmern), Fliesen (Flur, WC, Bad, Wintergarten), Linolium (das kleinere Zimmer im DG)

Heizung:

- Öl-Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel
- Feststoff-Feuerstätte (Kachelofen): pro Wohnung, können bis 31.12.2024 weiterbetrieben werden und anschließend zum Weiterbetrieb nachgerüstet werden.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur können mit dem Kachelofen beheizt werden.

VDSL 250/40 MBit/s, Kabel-Anschluss.

Der Glasfaseranschluss wird derzeit (März 2024) installiert.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

Folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- 1972: Einbau Zentralheizung mit Ölfeuerung
- 1983: Neue Weru Kunststoff-ISO-Fenster 2-fach-verglast an Nord-, West- und Ostseite
- 1984: Fassadenfläche Nord-, West- und Ostseite isoliert, mit Sto-Vollwärmeschutz
- 1991: Anbau Haus Südseite und neue Weru Kunststoff-ISO-Fenster 2-fach-verglast
- 1991: vollständige Dachsanierung mit Dachisolierung (echte Aufsparrendämmung 80 mm) und Bühne
- 1996: alle Bäder neu (Waschbecken, Dusche, Wanne, Fliesen)
- 1997: neue Öltanks 3 x 2000
- 2001: alle Flure und Toiletten neu gefliest
- 2001: Neue Heizung Niedertemperaturkessel, Marke Buderus, Brenner Marke Weishaupt.

Das Gebäude wird leerstehend verkauft.

Es besteht eine sehr angenehme Nachbarschaft!

Provision für Käufer: keine!

Interesse? Bitte kontaktieren Sie uns unter Angabe Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer.

Lage

Das Haus liegt sehr ruhig in Fellbach-Oeffingen in einer 30er Zone ohne Durchgangsverkehr.

Neben der Garage gibt es Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Über Fußwege sind auch öffentliche Parkplätze in den Parallelstraßen erreichbar.

Sehr gute ÖPNV-Anbindung nach Stuttgart, Waiblingen (Remstal) und in den Kreis Ludwigsburg.

Der Ortskern mit den Bushaltestellen ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Per Bus ist die S-Bahn-Station mit den Linien S2 und S3 sowie die Stadtbahnlinie U1 in Fellbach in 10 Minuten erreichbar, die Stadtbahn in Bad Cannstatt (Obere Ziegele) in 15 Minuten.

Die Stadtbahn-Station in Remseck (Kreis Ludwigsburg und Stadtbahn für den Bereich Stuttgart-Nord) ist ebenfalls per Bus in 10 Minuten erreichbar.

Carsharing wird in Fellbach von den Stadtwerken Fellbach (deer-carsharing) sowie von stadtmobil angeboten.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls in Gelnähe (15 Minuten) erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in Schmiden und Fellbach.

Fellbach (Rems-Murr-Kreis) ist eine große Kreisstadt (46.000 Einwohner) an der Stadtgrenze von Stuttgart. Die Stadt Fellbach teilt sich in die Kernstadt sowie die Stadtteile Schmiden und Oeffingen auf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haustüre

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West



OG Wohnzimmer 21

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer 25



OG Wintergarten 28

Exposé - Galerie



OG Flur 31



OG Küche 33



OG Schlafzimmer 36

Exposé - Galerie



OG Bad 37



DG Wohnzimmer 50

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer 53



DG Wintergarten 54

Exposé - Galerie

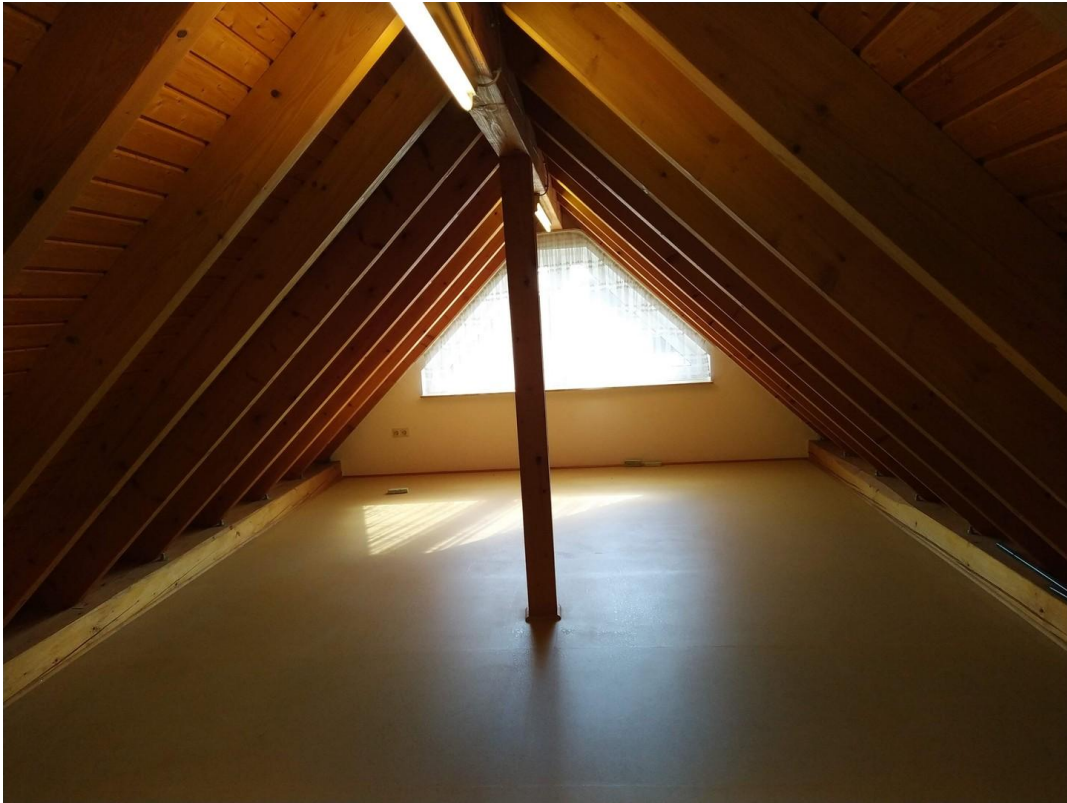


DG Schlafzimmer 55

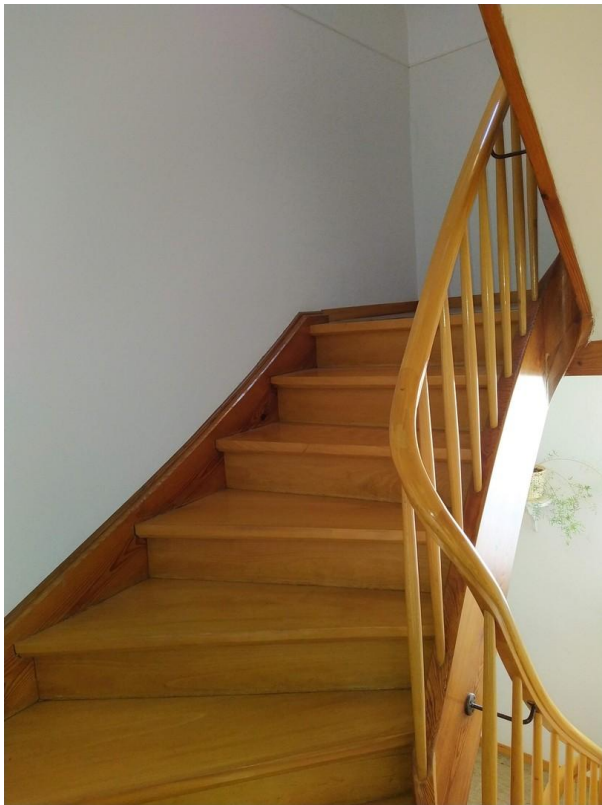


DG Flur 57

Exposé - Galerie



Dachstuhl 71



Treppenhaus 80



Keller Flur 94

Exposé - Galerie



Keller Heizung 101



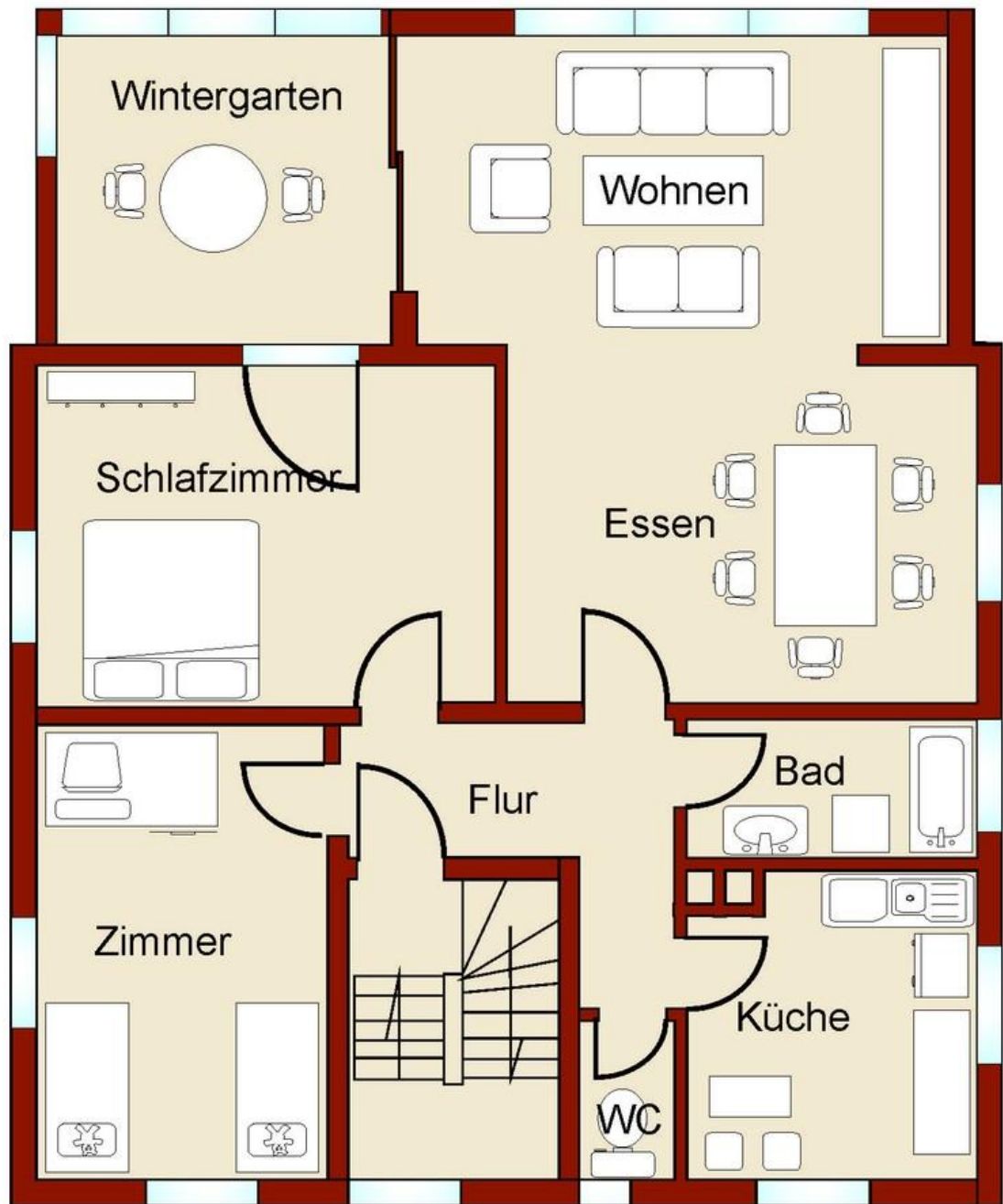
Keller Hobbyraum 96

Exposé - Galerie



Keller Abstellraum 93

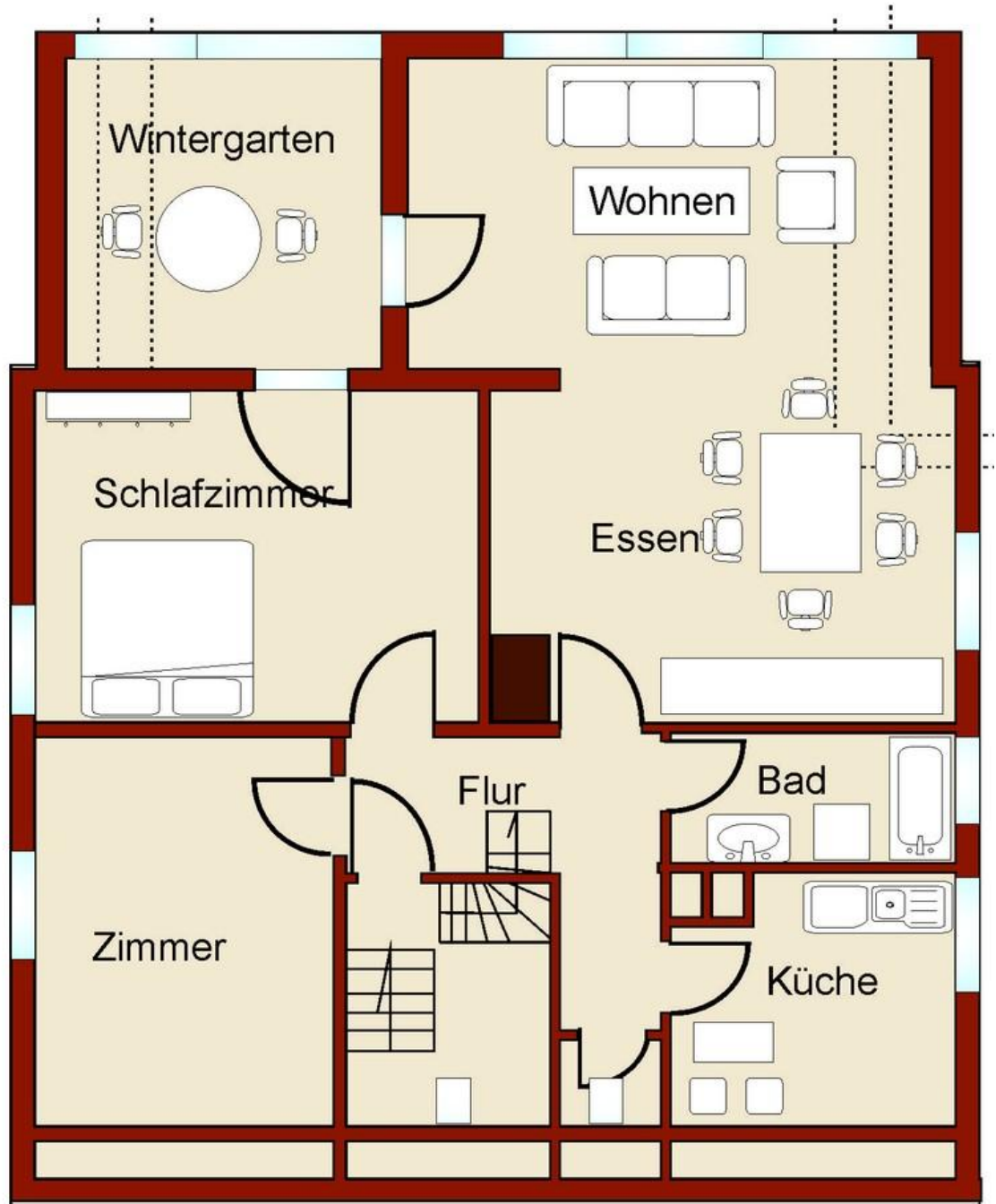
Exposé - Grundrisse



Grundriss OG1

Grundriss OG1

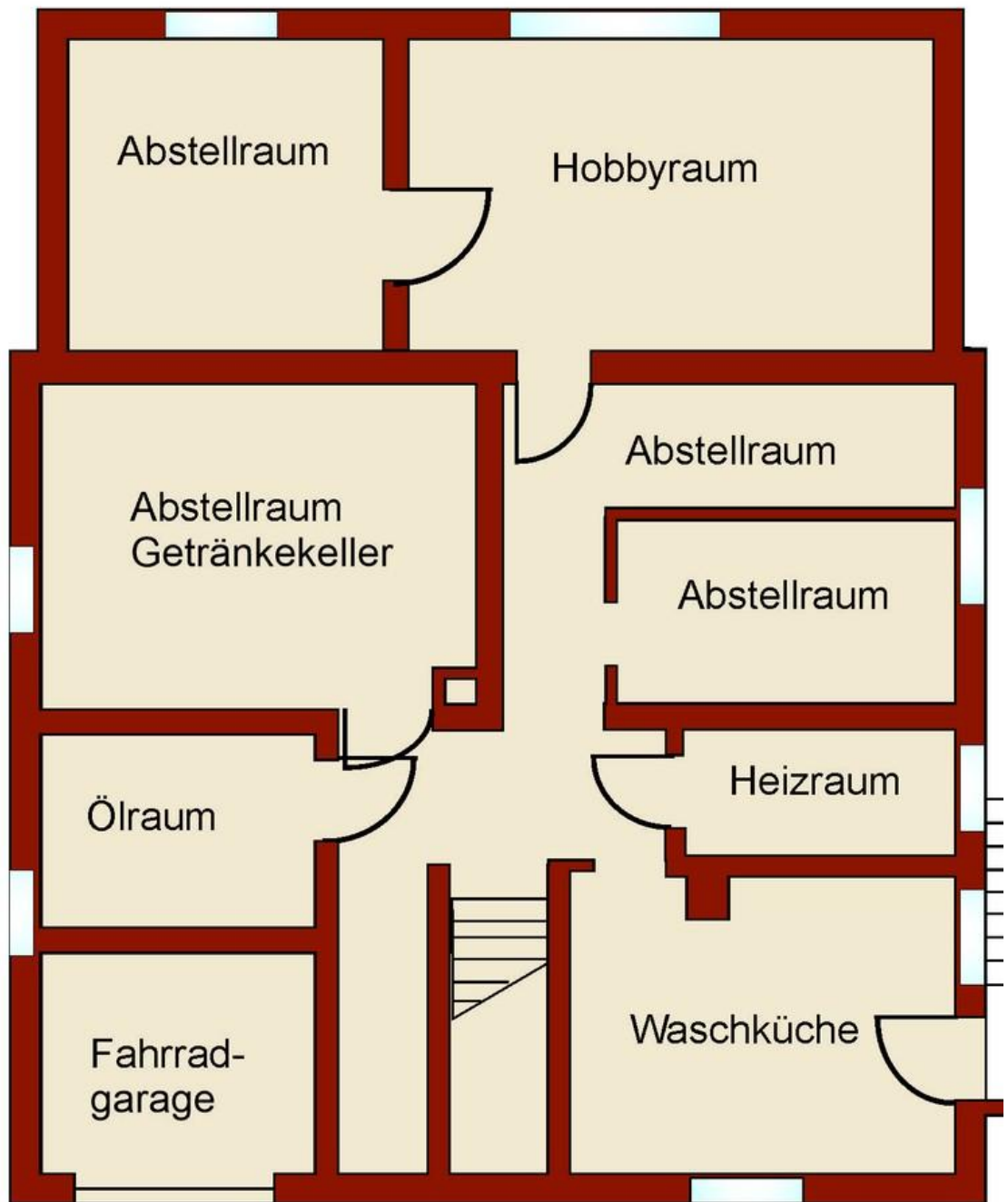
Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Grundriss DG

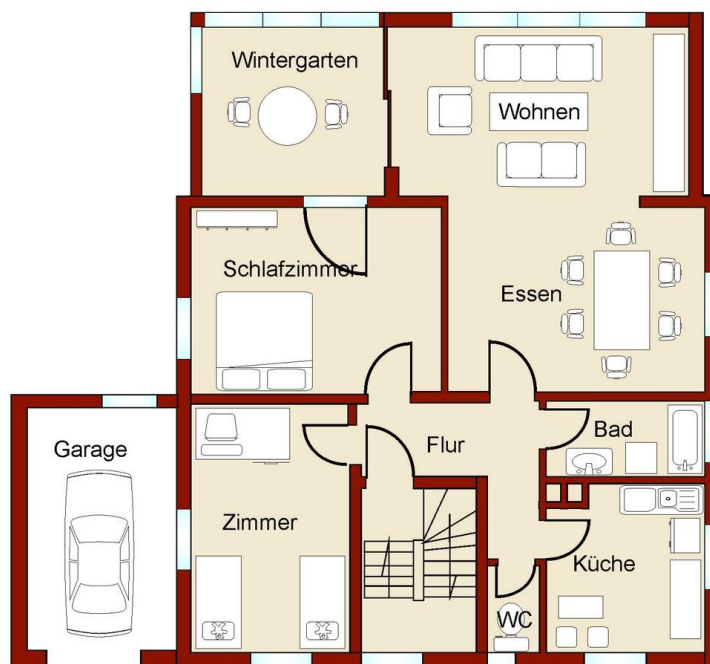
Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Grundriss EG