

# Exposé

## Wohnung in Fellbach

### 3 Zimmer Wohnung in einem 6 Familienhaus



Objekt-Nr. OM-432882

### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Elmar Schiller

Eugenstraße 16  
70734 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,38 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1956. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden am Gebäude durchgeführt und sichern den Gesamtzustand der Immobilie.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem altersbedingten Zustand und bietet dadurch attraktives Potenzial für individuelle Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen. Beheizt wird die Einheit über einen Gaszentralofen in der Wohnung.

Eine Garage kann bei Bedarf separat hinzu erworben werden und rundet dieses Angebot zusätzlich ab.

Die Wohnfläche wird in der Anzeige gesondert ausgewiesen.

Weitere Wohnungen im Objekt werden verkauft und können einzeln oder im Paketpreis bis hin zum Kauf aller 5 Wohnungen (zzgl. Büro) erworben werden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist derzeit vermietet und befindet sich in einem altersgerechten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Das Badezimmer sowie das separate WC stammen aus dem Baujahr und präsentieren sich funktional.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Gasboiler. In den Wohnräumen und im Flur wurde seitens des Vermieters Laminatboden verlegt.

Eine Einbauküche wurde vom Mieter eingebaut und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Eine mögliche Übernahme ist direkt mit dem Mieter abzustimmen.

Darüber hinaus wurden mieterseitig entsprechende wohnliche Maßnahmen vorgenommen, die zum gepflegten Gesamteindruck der Wohnung beitragen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in 70734 Fellbach, in ruhiger und gewachsener Wohnlage. Fellbach überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind bequem erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B14 und B29 sorgt für kurze Wege in die Stuttgarter Innenstadt und in die umliegenden Gemeinden. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Weinberge und Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	244,20 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eigentliches Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Eigentliches Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht Straße

# Exposé - Galerie



Hausansicht Eingang

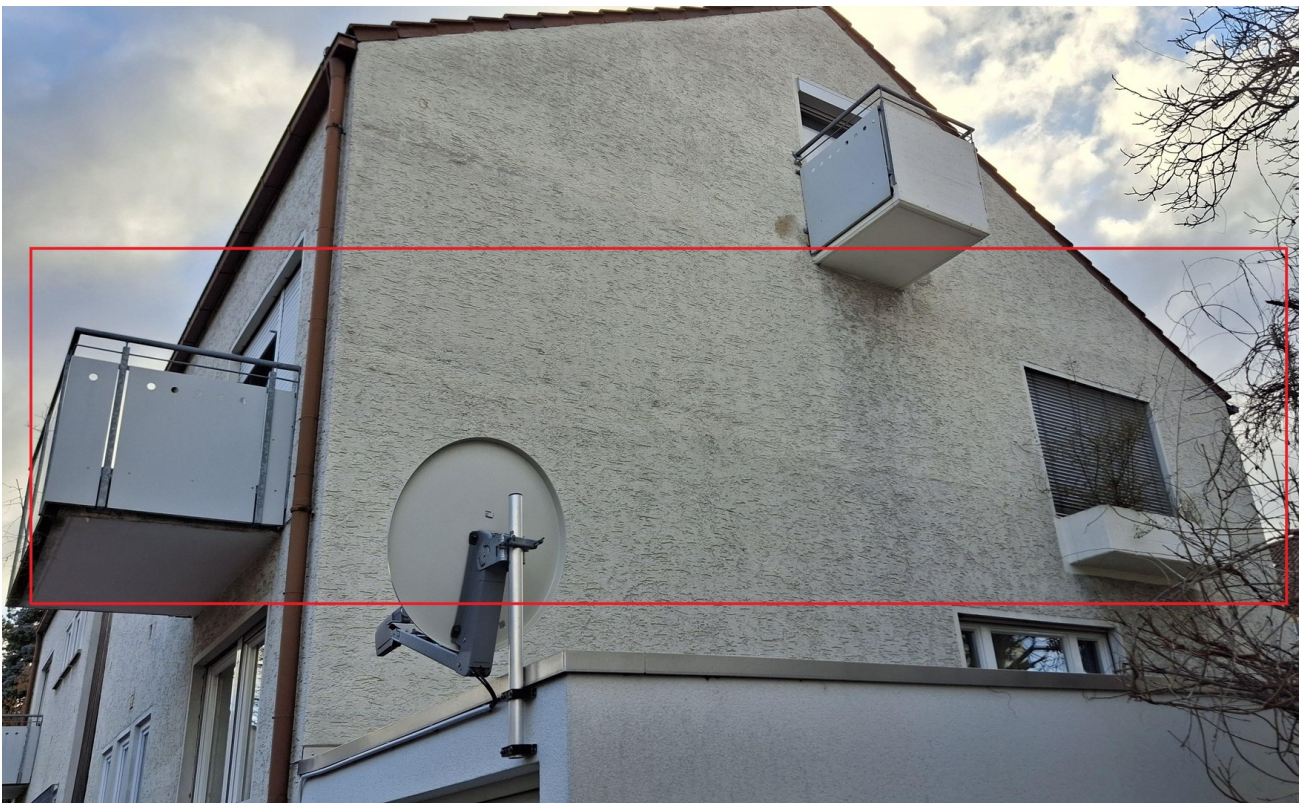


Gartenseite mit großem Balkon

# Exposé - Galerie



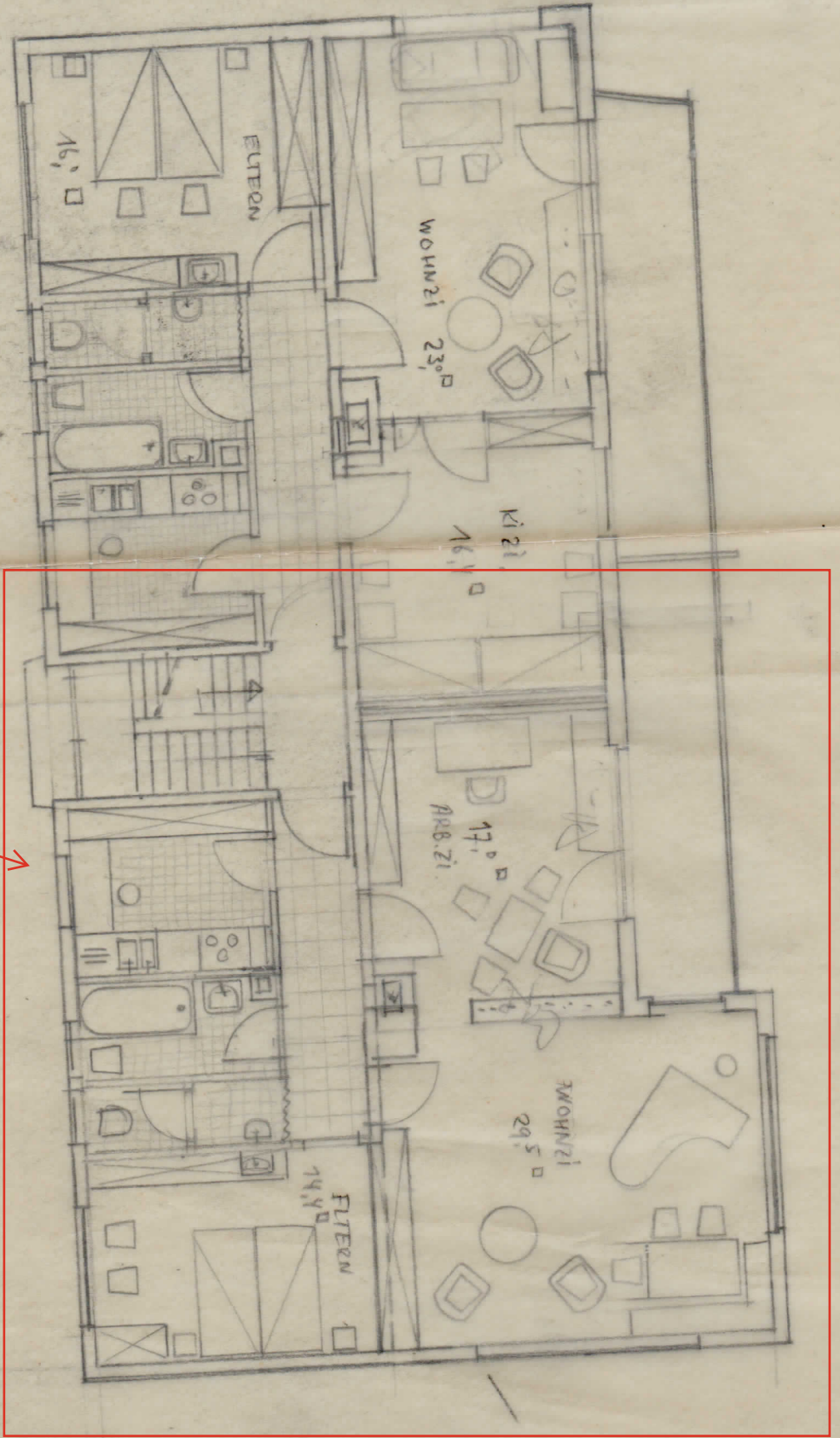
Wohnung von der Eingangsseite



Wohnung Rückseite

# Exposé - Anhänge

1.



WOHNUNG IM EG  
 GLEICH  
 2. KINDERZi IM DG.

WOHNUNG IM  
 EG MIT WAND ZWISCHEN  
 WOHNZi + ARB.Zi  
 ARST, ARB.Zi, KIND.Zi

KINDERZi  
 IM DACHG.

OBE