

# Exposé

## Wohnung in Fellbach

### 3 Zi.-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-294307

#### Wohnung

Verkauf: **239.500 €**

Ansprechpartner:  
Peter Rohde

70736 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
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 nicht vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung durch Elektro-Nachtspeicheröfen.

Das Hausgeld (ohne Heizung, aber inkl. Rücklagen und Hausverwaltung) beläuft sich auf momentan 223,59 € 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 Zuhause für die Selbstnutzung suchen.

Für eine reine Kapitalanlage ist die Immobilie zur Zeit nicht geeignet.

Es fällt keine Provision für Käufer an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnungsanzeige richtet sich insbesondere an kleine Familien und Einzelpersonen, die nach einem neuen Zuhause für die Selbstnutzung suchen.

Für eine reine Kapitalanlage ist die Immobilie zur Zeit nicht geeignet.

## 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 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



Aussenansicht vorne



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad und WC



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

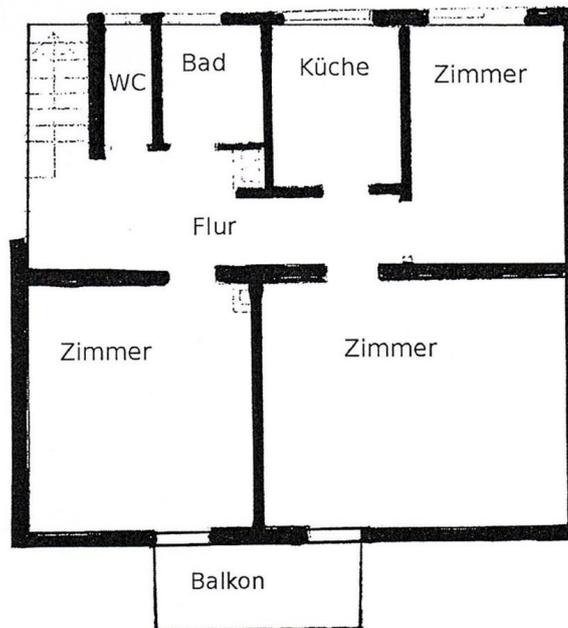


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Grundriss (ohne Maßstab)

# Exposé - Grundrisse

