

Fellbach / Schmiden – Schmiden

# Ruhig gelegen und sofort verfügbar!

Property ID: 24081021



PURCHASE PRICE: 257.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## At a glance

Property ID	24081021
Living Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	257.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.11.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## The property



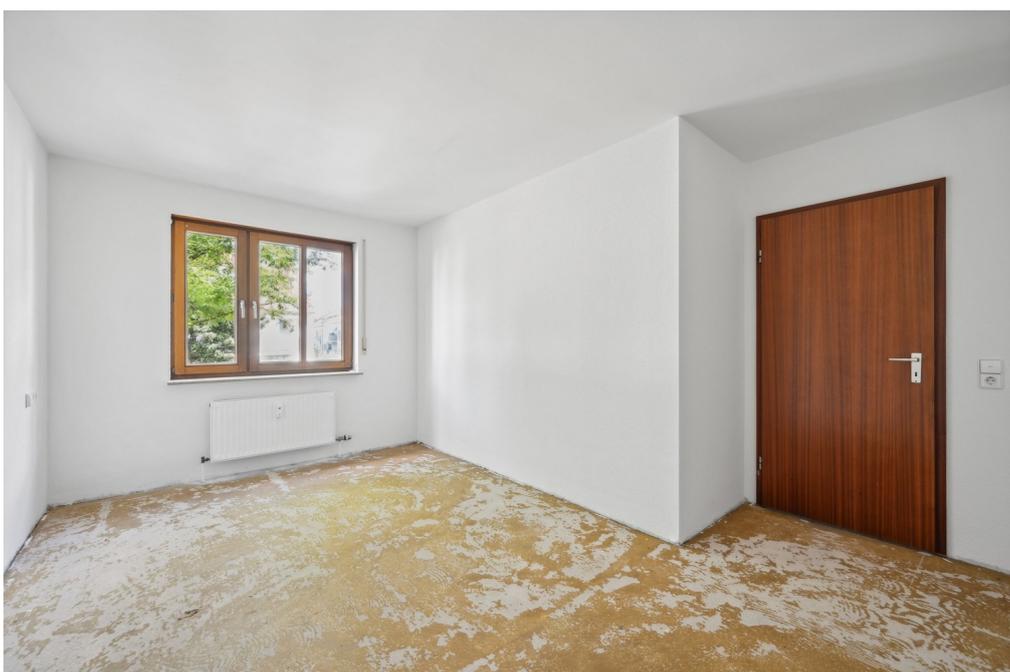
Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## The property



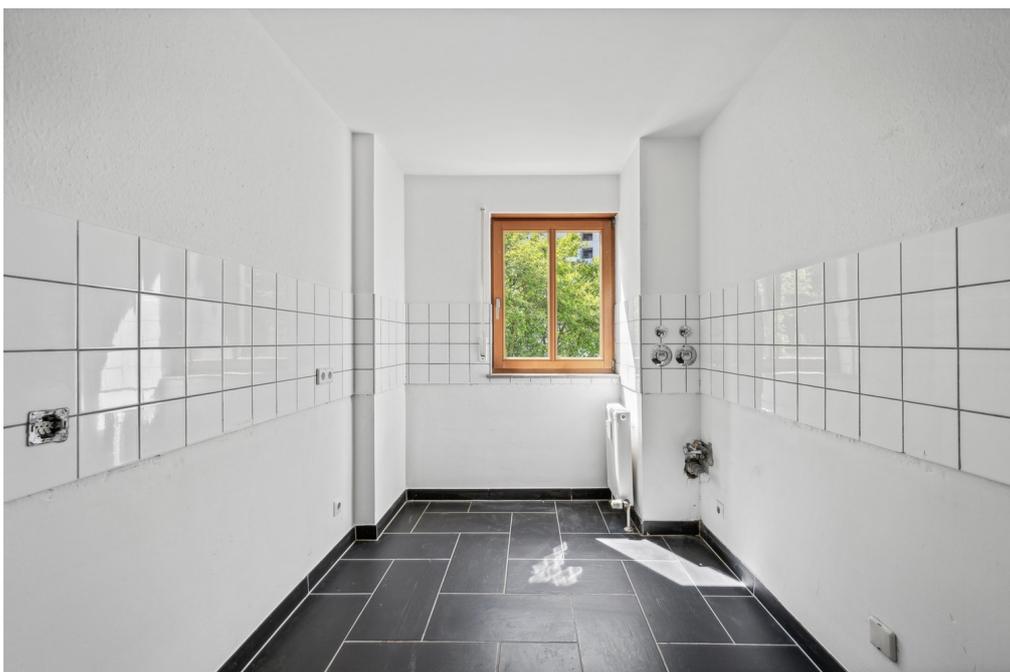
Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## The property



Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## The property



Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## The property



Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

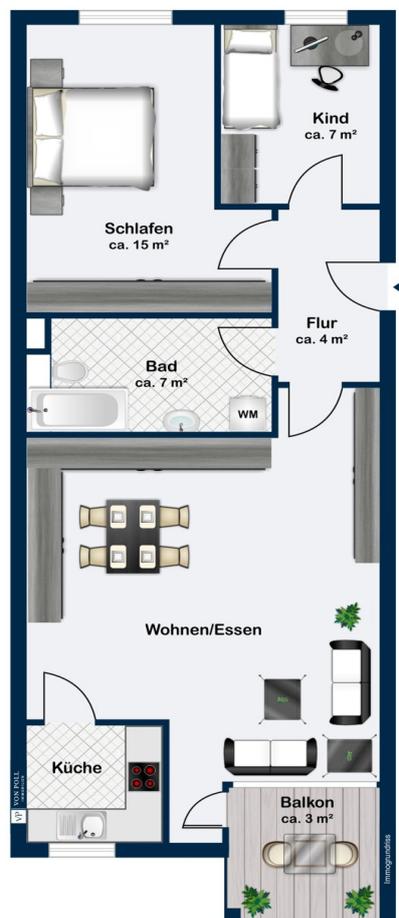
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## A first impression

In idyllischer, ruhiger und familienfreundlicher Lage kommt diese gut aufgeteilte 3-Zimmerwohnung zum Verkauf. Der Gebäudekomplex wurde 1993 erstellt und umfasst vier Wohngebäude sowie eine gemeinschaftliche Tiefgarage. Die Anlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird vorwiegend von Eigentümern selbst bewohnt. Die Ihnen angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Das Angebot könnte auch für ältere Herrschaften interessant sein, da nur wenige Treppenstufen zu bewältigen sind. Aufgrund der Sackgassensituation wird die Straße im Grunde nur von Anliegern befahren und ist verkehrsberuhigt. Dieser Lagevorteil unterstreicht die ruhige, entspannende Atmosphäre in der Wohnung, wobei sicherlich auch die grüne Umgebung einen wesentlichen Beitrag leistet. Bequem können Sie Ihr Fahrzeug in der Tiefgarage abstellen und gelangen trockenen Fußes zur Wohnungstüre. Der Eingangsbereich bzw. die Diele bietet gute Platzverhältnisse für Ihre Garderobe und führt Sie über kurze Wege in alle Zimmer. Die Räume sind sinnvoll angeordnet. Im vorderen Bereich befindet sich das Schlafzimmer sowie das Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Platzverhältnisse ermöglichen eine bequeme Möblierung und beide Zimmer verfügen über angenehme Lichtverhältnisse. Im Schlafzimmer wurden die Bodenbeläge aufgrund von Schäden entfernt. Ansonsten erstreckt sich der Laminatboden einheitlich über die gesamte Wohnung mit Ausnahme von Badezimmer und Küche. Das Badezimmer bietet üppige Platzverhältnisse und ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Ausstattungselemente machen einen gepflegten Eindruck, sodass eine Renovierung lediglich aus geschmacklichen Gründen anfallen würde. Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das knapp 30m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer. Das Raummaß bietet gute Voraussetzungen für kreative Einrichtungsvorhaben, wobei auch ein Raumkonzept mit offener Küche überlegenswert ist. Die Küche liegt unmittelbar neben dem Balkonzugang. Das Küchenmobiliar wurde bereits ausgebaut, sodass Ihrer individuellen Küchenplanung nichts im Wege steht. Auch der Balkon bietet gute Platzverhältnisse für eine zweckmäßige Möblierung. Von hier aus haben Sie einen Ausblick ins Grüne bzw. auf die gemeinschaftliche Grünanlage hinter dem Haus. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Zusammenfassend haben Sie die Möglichkeit, eine gepflegte 3-Zimmerwohnung mit Balkon und KFZ-Stellplatz in einem soliden Mehrfamilienhaus aus den 90er Jahren zu erwerben, die unmittelbar nach dem Erwerb übernommen und genutzt werden kann.

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## All about the location

Schmiden ist ein Stadtteil der Stadt Fellbach im baden-württembergischen Rems-Murr-Kreis und liegt im Naturraum Neckarbecken zwischen den Flüssen Neckar und Rems. Am nördlichen Rand grenzt Schmiden an das ebenfalls zu Fellbach gehörende Oeffingen und im Süden an die Fellbacher Kernstadt. Durch die über Jahrzehnte gewachsenen Wohngebiete ist Schmiden mittlerweile mit beiden Nachbarorten zusammengewachsen. Sehr praktisch sind die kurzen Anfahrtswege nach Waiblingen und Cannstatt und in der entgegengesetzten Richtung nach Remseck und Ludwigsburg. Einen hohen Freizeitwert bietet die unmittelbare Nähe zum Max-Eyth-See, den Sie bspw. bequem mit dem Fahrrad erreichen. Wander- und Joggingpfade entlang des Neckars bieten sowohl Sportbegeisterten als auch Naturfreunden attraktive Möglichkeiten für Outdooraktivitäten. Nur wenige Häuserblocks entfernt befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ebenso wie Sportstätten und Spielplätze. Die nächste Bushaltestelle (Linien 60, 214 und N6) erreichen Sie innerhalb von 3 Minuten zu Fuß. Das Gebäude befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet in nächster Nähe zu Feldern und Grünanlagen.

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24081021 - 70736 Fellbach / Schmiden – Schmiden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)