

**Dreifamilienhaus
in zentraler und
sehr guter Wohnlage
von Fellbach**





Wohntyp: MFH

Größe: 3 Einheiten

Wohnfläche: ca. 187 qm

Grundstück: 446 m²

Provision: 3,57 %

Preis: € 880.000,-

Baujahr: 1936

Objektzustand: Sehr gepflegt

Heizungsart: zentral

Energieausweis 

Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage

Bei der Pfarrer-Sturm-Straße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Straße innerhalb eines ruhigen und durchgrüneten Wohngebiets in einer guten Wohnlage. Es besteht eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stationen der S- und U-Bahnen sind lediglich 1 km bzw. 0,4 km fußläufig erreichbar. Die Anschlussstelle zur B14 ist lediglich ca. 2 km entfernt.

Unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unweit der Immobilie und sind zu Fuß zu erreichen.

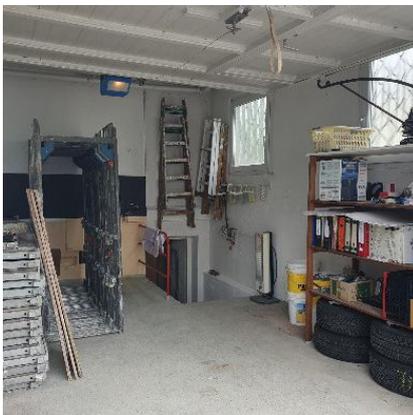
Top Zustand

Das seit der Errichtung in Familienhand befindliche Dreifamilienhaus wird durch den Eigentümer selbst bewohnt, der sich stets liebevoll um das Gebäude gekümmert, sukzessive renoviert und somit in Schuss gehalten hat.

Die Räume als auch die Außenansicht der Immobilie befinden sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Die Fußböden bestehen weitestgehend aus hochwertigem Vinyl- und Laminatböden und sind sehr gepflegt. Die Kunststofffenster sind zweifach isolierverglast und befinden sich ebenfalls in einem sehr guten Erhaltungszustand.

Das Gebäude ist nicht in Eigentumswohnungen (nach dem Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt, erfüllt jedoch bereits größtenteils die formalen Anforderungen einer Aufteilung.



Garagen, Carport & Außenstellplätze für ihr Heilig's Blechle - in ausreichender Anzahl vorhanden

Insbesondere in zentralen Wohnlagen sind die Stellplatzmöglichkeiten für Fahrzeuge oft rar gesät. Nicht so bei dieser Immobilie - sie verfügt über eine Vielzahl an Stellplatzflächen in einer sehr großzügig bemessenen Doppelgarage. Des Weiteren gehören zwei Stellflächen in einem Carport sowie eine PKW-Einzelgarage und zwei Außenstellplätze zu dieser Immobilie.

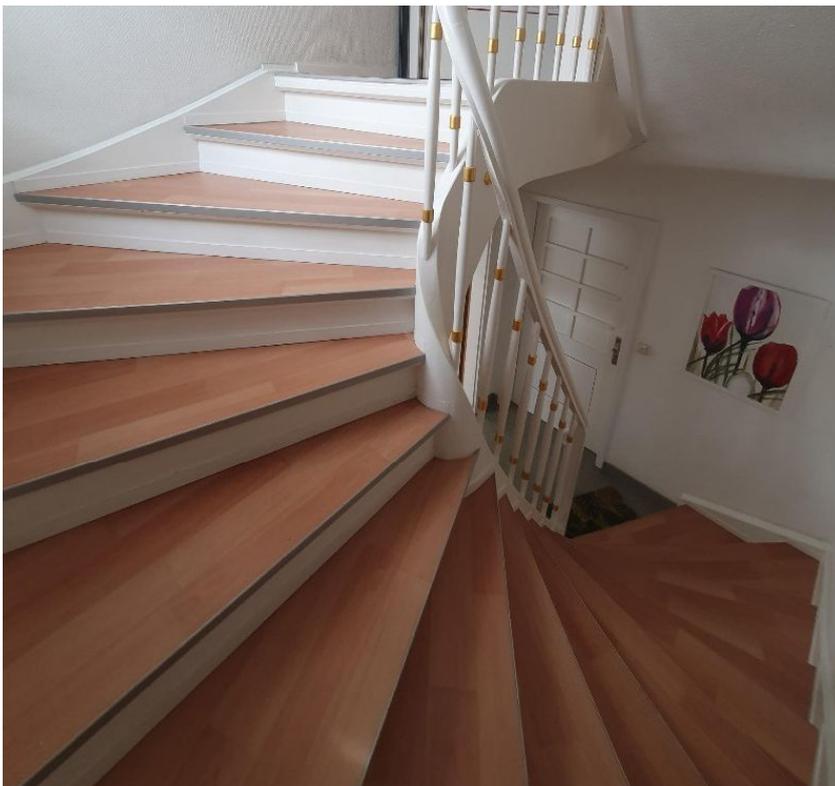






Top gepflegt

Bereits der Anblick der Treppenaufgänge lässt vermuten, dass es sich hierbei um kein gewöhnliches Mehrfamilienhaus handelt. Das Alter des Gebäudes sieht man der Immobilie aufgrund des sehr guten Zustands keinesfalls an.





Eine ca. 23 m² große und sichtgeschützte Dachterrasse ist Bestandteil der Wohneinheit im Obergeschoss und lädt dank der ruhigen Wohnlage zum Verweilen ein.

Die Fassade im Dachgeschoss wurde nachträglich mit einer Wärmedämmung optimiert. Generell befindet sich die Fassade in einem hervorragendem Gesamtzustand.

Das Dach wurde 2010 neu eingedeckt und gedämmt.

Während die Beheizung des Erdgeschosses über eine Öl-Zentralheizung (1997) im Erdgeschoss erfolgt, werden das Ober- und Dachgeschoss über eine Gas-Therme (1996) beheizt.





