

Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

# Stilvolle Terrassenwohnung im modernen Design

Objektnummer: 24313027



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24313027
Wohnfläche	ca. 173,56 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

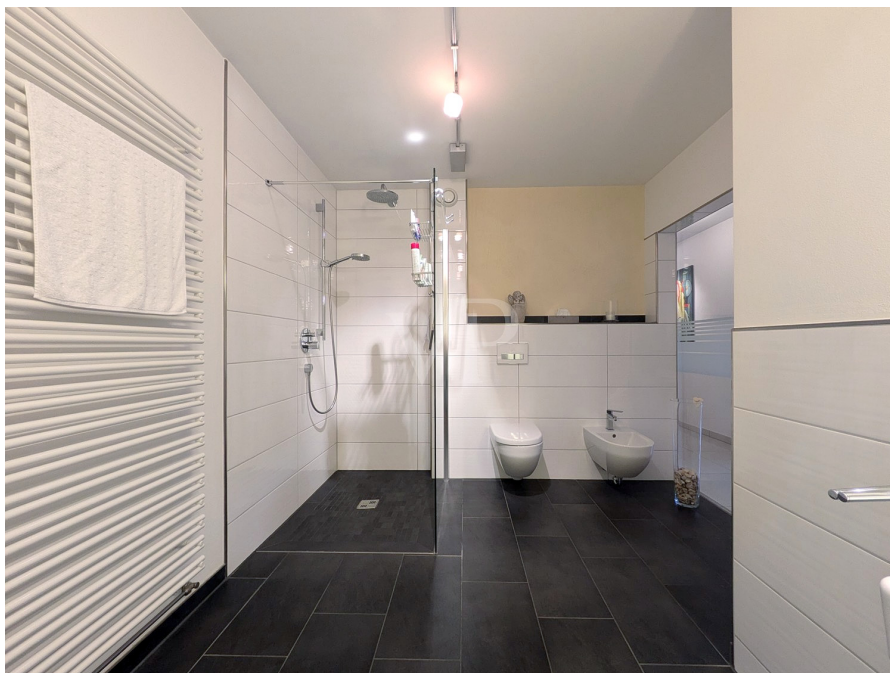
## Die Immobilie





Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 24313027



FELLBACH OEFFINGEN



SANIERUNG 2012



BAUJAHR 1974



TERRASSE



ca. 174 m<sup>2</sup>



GARAGE



4,5 ZIMMER



E - GAS - 142,7 KWH (VERBRAUCH)



ETAGE 2



795.000 €  
+ 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Die Immobilie



### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH  
VERTRAUENSVOLL AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose  
und unverbindliche Immobilienbewertung.



#### Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0  
📍 Hirschstr. 10  
70734 Fellbach  
✉ fellbach@von-poll.com  
🌐 www.von-poll.com





Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine modern gestaltete Terrassenwohnung, die im Jahr 1974 erbaut und 2012 umfassend modernisiert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173,56 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern. Dazu gehören drei helle Schlafzimmer, die eine angenehme Privatsphäre bieten und sich ideal für Familien oder Paare eignen. Das Herzstück des Wohnbereichs bildet das großzügige Wohnzimmer mit seinen großen Fensterfronten, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen und einen schönen Ausblick ermöglichen.

Besonders hervorzuheben ist die offene, hochwertige Küche mit integrierter Theke, die im Jahr 2012 neu gestaltet wurde. Sie bietet moderne Ausstattung und durchdachte Funktionalität und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Das Hauptbadezimmer wurde ebenfalls 2012 modernisiert und begeistert durch seine hochwertige Ausstattung.

Es verfügt über eine großzügige Dusche, eine Badewanne und ein Bidet.

Ein geschmackvoller Fliesenboden in Weiß zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht ihr ein einheitliches und elegantes Erscheinungsbild.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie sind die beiden großen Terrassen mit süd-westlicher Ausrichtung. Sie bieten viel Platz für entspannte Stunden im Freien und ermöglichen diverse Gestaltungsmöglichkeiten nach den eigenen Wünschen.

Praktische Nebenräume wie ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgen für mehr Stauraum und erhöhen den Wohnkomfort.

Als zusätzliche Lagerfläche steht ein Kellerraum zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Garage.

Insgesamt vermittelt diese Wohnung ein harmonisches Wohngefühl und überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und die hochwertigen Materialien, die bei der Modernisierung verwendet wurden.

Das Hausgeld wird ab dem 01.01.2026 bei 501,- €/Monat liegen.

Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen

diese außergewöhnliche Wohnung näher zu präsentieren.



Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Ausstattung und Details

- Wohnung komplett kernsaniert in 2012
- Etage 2 von 3
- weißer Fliesenboden
- große Fensterfronten
- zwei große Terrassen (Südwest-Ausrichtung)
- offene hochwertige Küche mit Theke, 2012
- sep. Gäste-WC, 2012
- Badezimmer mit Duche, Badewanne und BD, 2012
- Hauswirtschaftsraum und Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum
- Garage

Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Alles zum Standort

Diese attraktive Wohneinheit befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld von 70736 Fellbach-Oeffingen.

Oeffingen bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Erreichbarkeit. Die charmante, ländliche Atmosphäre wird ergänzt durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege sowie ein breites kulturelles Angebot. Die gute Infrastruktur machen Oeffingen zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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