

Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

# Modernes Wohnen auf einer Ebene mit großzügigen Terrassen

*Número de propiedad: 26313004*



**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 183,02 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5**

**Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

## De un vistazo

Número de propiedad	26313004
Superficie habitable	ca. 183,02 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	Bajo petición
Piso	Terrazas
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 33 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	142.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.09.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

## La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 26313004

<ul style="list-style-type: none"> <li> FELLBACH OEFFINGEN</li> <li> BAUJAHR 1974</li> <li> ca. 183 m<sup>2</sup></li> <li> 4,5 ZIMMER</li> <li> ETAGE 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> SANIERUNG 2012</li> <li> TERRASSE</li> <li> GARAGE</li> <li> E - GAS - 142,7 KWH (VERBRAUCH)</li> <li> AUF ANFRAGE + 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)</li> </ul>
---	--



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



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

## 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

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate

**TOP DIENSTLEISTER 2025**

Mehr Infos 





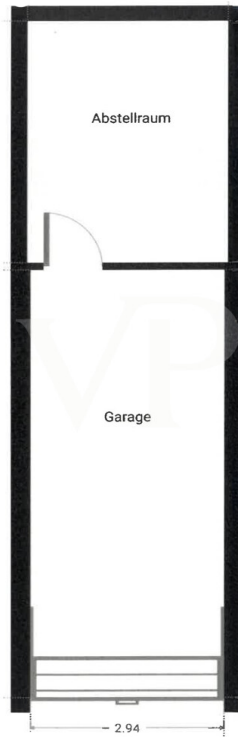


Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen

## Planos de planta



## ▼ Erdgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine modern gestaltete Terrassenwohnung, welche 2012 umfassend modernisiert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz auf einer Ebene 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, welche von 2026 und 2012 stammen, 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.

Ein weiteres Highlight ist die Garage mit integriertem Abstellraum.

Insgesamt besticht diese Wohnung durch ein harmonisches Wohngefühl und überzeugt durch die hochwertigen Materialien, die bei der Modernisierung verwendet wurden.

**Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen**

## **Detalles de los servicios**

- **Wohnung komplett kernsaniert in 2012**
- **Fenster 2012 und teilw. 2026 erneuert**
- **el. Rollläden**
- **Etage 2 von 3**
- **weißer Fliesenboden in der kompletten Wohnung**
- **zwei große Terrassen mit großfliesiger Plattierung (Südwest-Ausrichtung)**
- **el. Markisen für beide Terrassen, 2020**
- **Terrassenplattierung, 2018**
- **offene hochwertige Küche mit Theke, 2012**
- **sep. Gäste-WC mit Fenster, 2012**
- **Badezimmer mit geräumiger Duche, Badewanne und BD, 2012**
- **Hauswirtschaftsraum und Abstellraum in der Wohnung**
- **zusätzlicher sep. Kellerraum**
- **Garage**

**Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen - Oeffingen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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