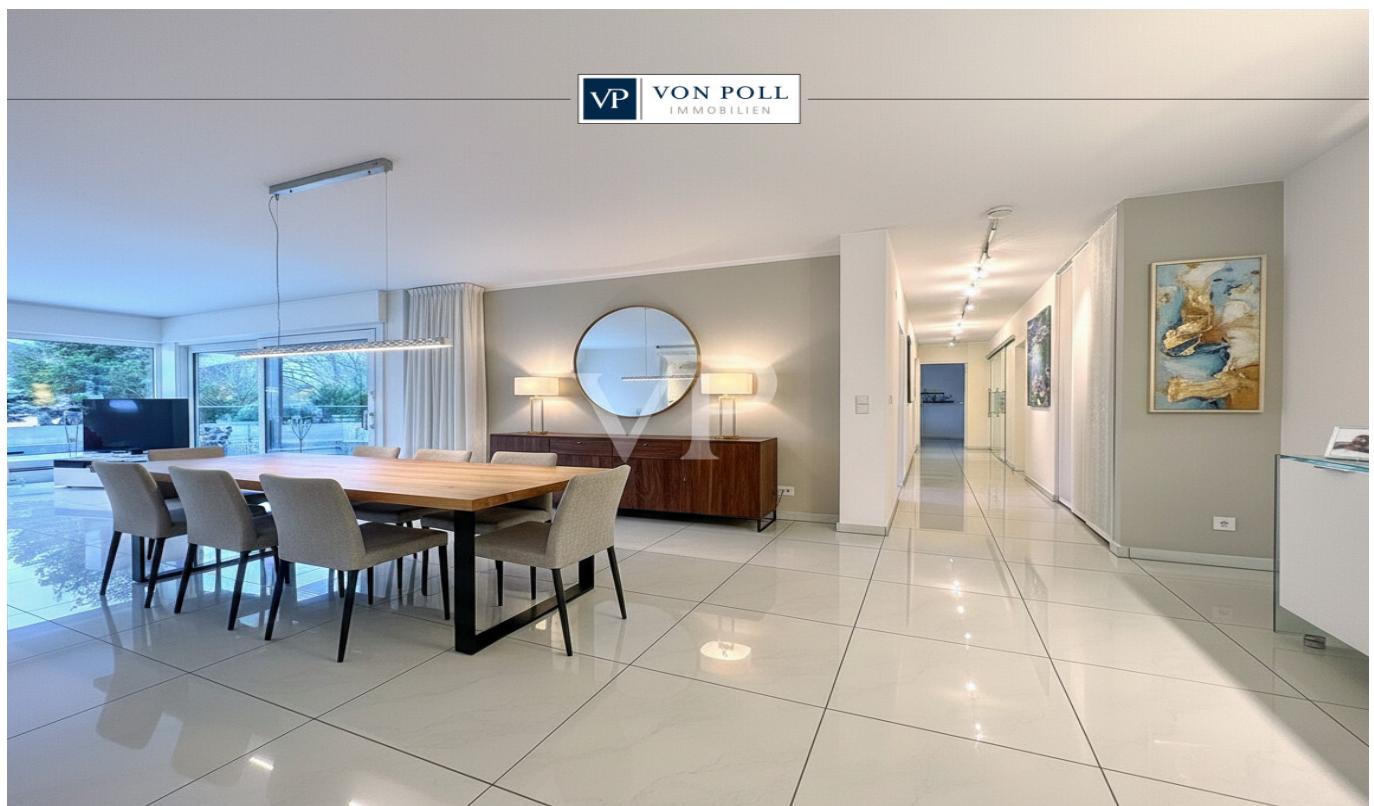


Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Modernes Wohnen auf einer Ebene mit großzügigen Terrassen

**CODE DU BIEN: 26313004**



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26313004	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 183,02 m <sup>2</sup>	Type	Terrasses
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	Modernisation / Rénovation	2012
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1974	Surface de plancher	ca. 33 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2029	Consommation finale d'énergie	142.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen**

## La propriété



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

**Eckdaten** OBJEKTNUMMER: 26313004

	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		AUF ANFRAGE + 3,57% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



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

<b>TOP DIENSTLEISTER 2025</b> Mehr Infos	<b>BELLEVUE Best Property Agent 2025</b>	DEKRA Dienstleistungs- und Qualitätsmanagement Immobilienbewertung Zertifiziert für 2025

CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Plans d'étage



## ▼ Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen**

## Une première impression

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 Hauptbadzimmer 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.

CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Détails des commodités

- Wohnung komplett kernsaniert in 2012
- Fensterfront 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
- 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

**CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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