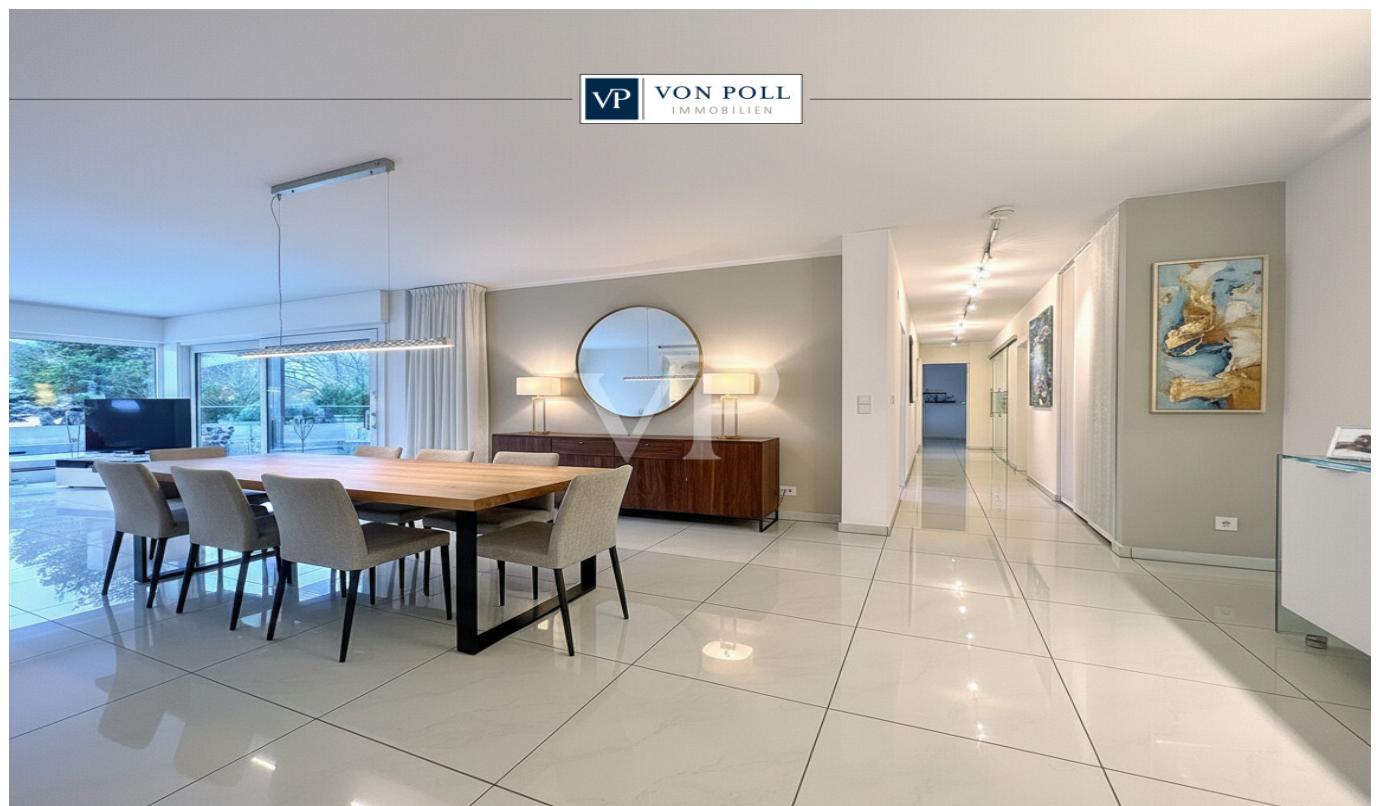


Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Modernes Wohnen auf einer Ebene mit großzügigen Terrassen

????????? ??????????: 26313004



????? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 183,02 m² • ??????????: 4.5

???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ?????????
- ?????? ?????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

????????? ??????????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

?? ??? ????

????????? ??????????	26313004
???????????	ca. 183,02 m ²
???????	2
?????????	4.5
?????????? ???	3
?????????	
???????????	1
???? ????????????	1974
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	?????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2012
?????????	?????????
???????????	
???????????????????????	ca. 33 m ²
?????????	?????????, WC ???????????

????????? ??????????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	142.70 kWh/m ² a
?????????????	01.09.2029	???????????	
???????????????		???????????	E
???????????????	??????	???????????????	1974
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	

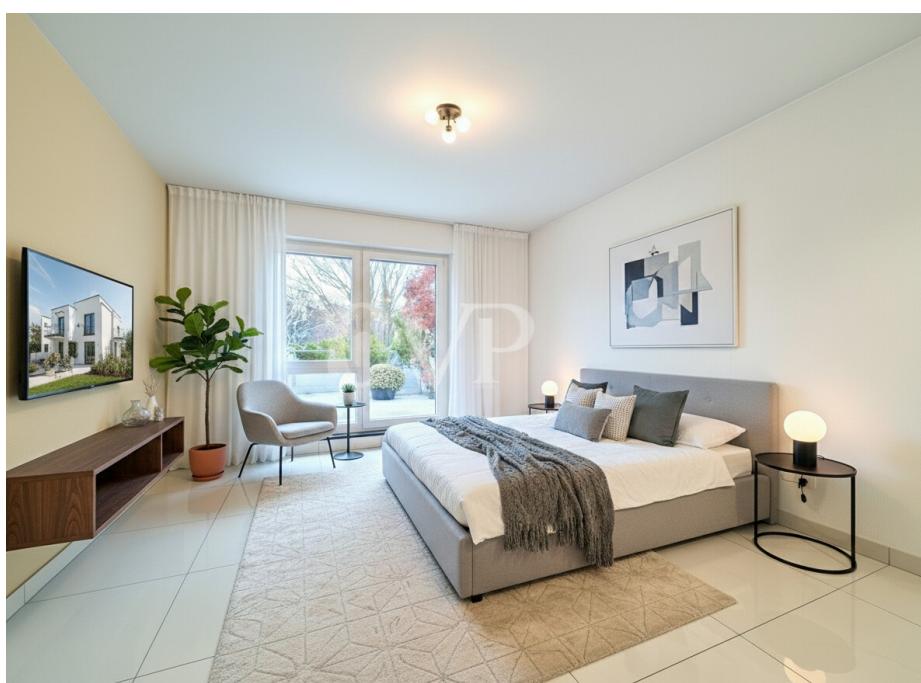
???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

?? ???????



???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

?? ???????



???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

?? ???????



???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

?? ???????

VP
VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Eckdaten OBJEKTNUMMER: 26313004

	FELLBACH OEFFINGEN		SANIERUNG 2012
	BAUJAHR 1974		TERRASSE
	ca. 174 m ²		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



VP
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 

**BELLEVUE
Best Property Agent
2025**


DEKRA
DEKRA bestätigt die
Qualität unserer
Immobilienbewertungen
für das Jahr 2025


???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

??????



▼ Erdgeschoss



????? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ??? ???.
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

??? ????

Zum Verkauf steht eine modern gestaltete Terrassenwohnung, welche 2012 umfassend modernisiert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m² 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.

???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kwh/(m²*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.

???????? ?????: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com