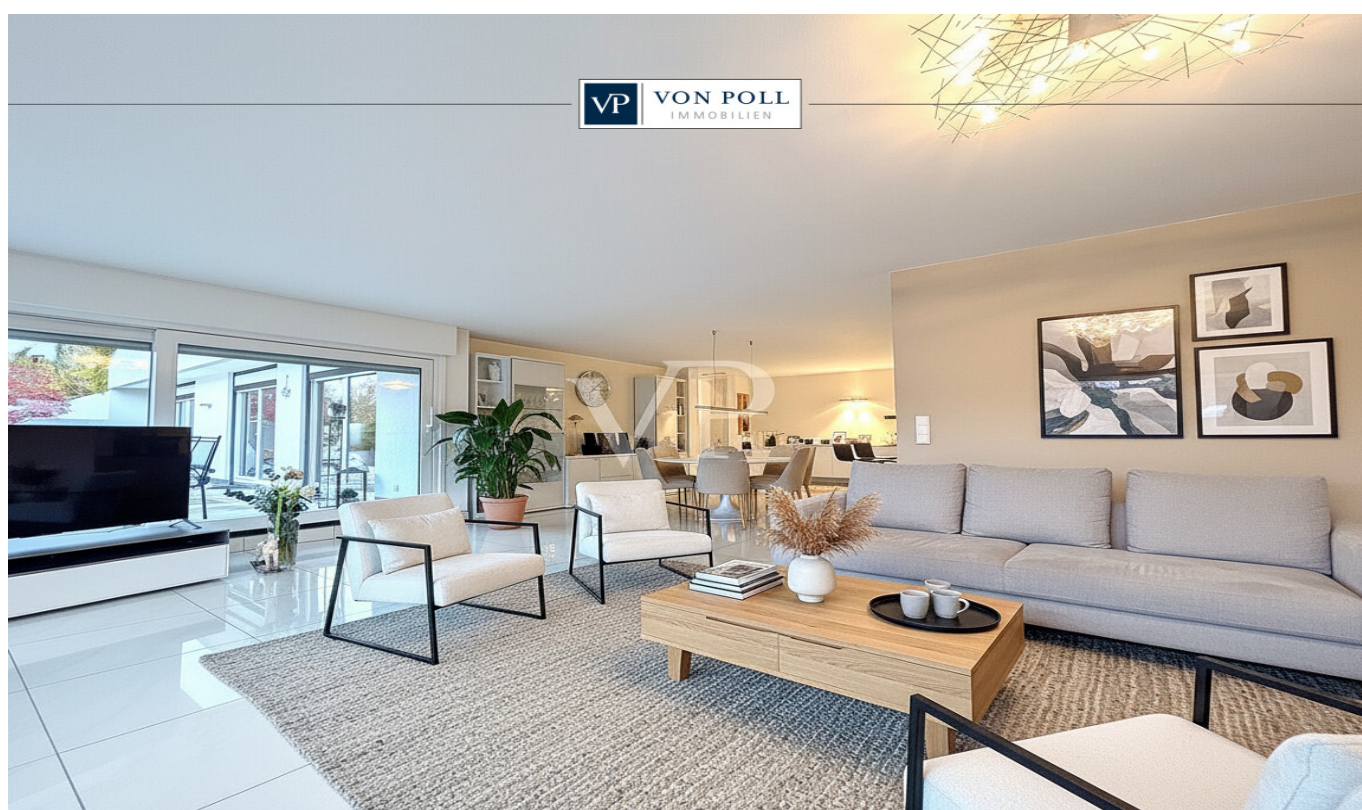


Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

# Stílusos teraszlakás modern dizájnban

VP azonosító: 24313027



VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173,56 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Áttekintés

VP azonosító	24313027
Hasznos lakótér	ca. 173,56 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Lakás	Teraszok
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 42 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.09.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	142.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

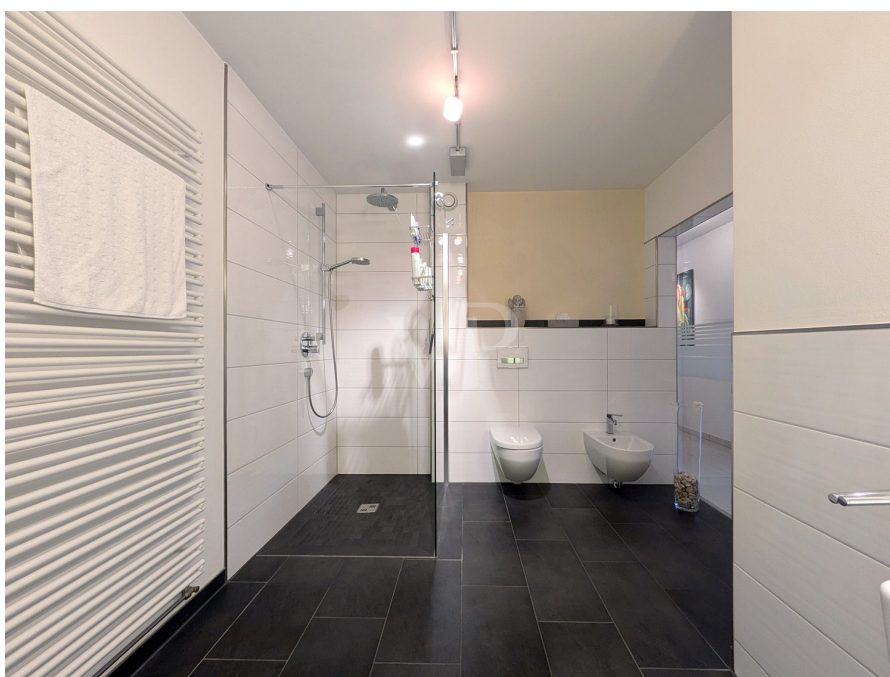
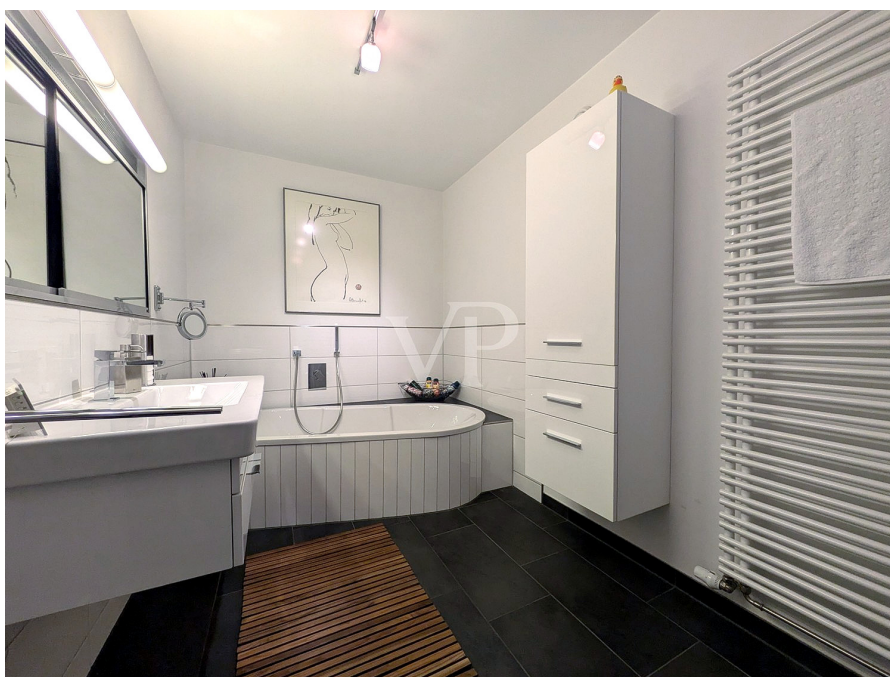
## Az ingatlan





VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Az ingatlan



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 ➔

Proven Expert

**BELLEVUE**  
Best Property  
Awards  
2025

DEKRA Haus und  
Immobilien für  
den Verkauf  
Standard DIN 701  
Zertifiziert

**DEKRA**  
Real Estate



VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Az első benyomás

Eladó egy modern kialakítású sorházi lakás, amely 1974-ben épült és 2012-ben teljeskörűen felújították. A tágas, körülbelül 173,56 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel ez az ingatlan bőséges teret kínál az igényes lakhatási igények kielégítésére. A lakás átgondolt elrendezése, összesen 4,5 szobával. Ezek közé tartozik három világos hálószoba, amelyek kellemes magánéletet biztosítanak, és ideálisak családok vagy párok számára. A nappali szíve a tágas nappali, nagy ablakaival, amelyek világos hangulatot teremtenek, és gyönyörű kilátást nyújtanak. Különös hangsúlyt kap a nyitott területek kiváló minőségű konyha beépített reggelizopulttal, amelyet 2012-ben terveztek újra. Modern gépeket és átgondolt funkcionalitást kínál, csábítva a közös főzéshez és pihenéshez. A fürdőszobát szintén 2012-ben modernizálták, és kiváló minőségű berendezéseivel lenyűgöző. Tágas zuhanyzóval, kádval és bidével rendelkezik. Az ízléses fehér járólap az egész lakásban húzódik, egységes és elegáns megjelenést kölcsönözve neki. Az ingatlan további előnye a két nagy, délnyugatra néző terasz. Bőséges teret kínálnak a szabadterei kapcsolódáshoz, és változatos kialakítási lehetőségeket kínálnak, hogy mindenki megtalálja a számára megfelelőt. A praktikus mellékhelyiségek, mint például a háztartási helyiség és a tárolóhelyiség a lakásban, további tárolóhelyet biztosítanak és fokozzák a lakhatási kényelmet. További tároláshoz egy pincehelyiség is rendelkezésre áll. A benne foglalt garázs egy másik kiemelkedő tulajdonság. Összességében ez a lakás harmonikus lakókörnyezetet áraszt, és funkcionális kialakításával, valamint a felújítás során felhasznált kiváló minőségű anyagokkal lenyűgözi. A havi rezsi 2026. január 1-jétől 501 euró lesz. Ha érdekli a megtekintés, örömmel bemutatjuk Önnek részletesebben ezt a kivételes lakást.

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Részletes felszereltség

- 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



VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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