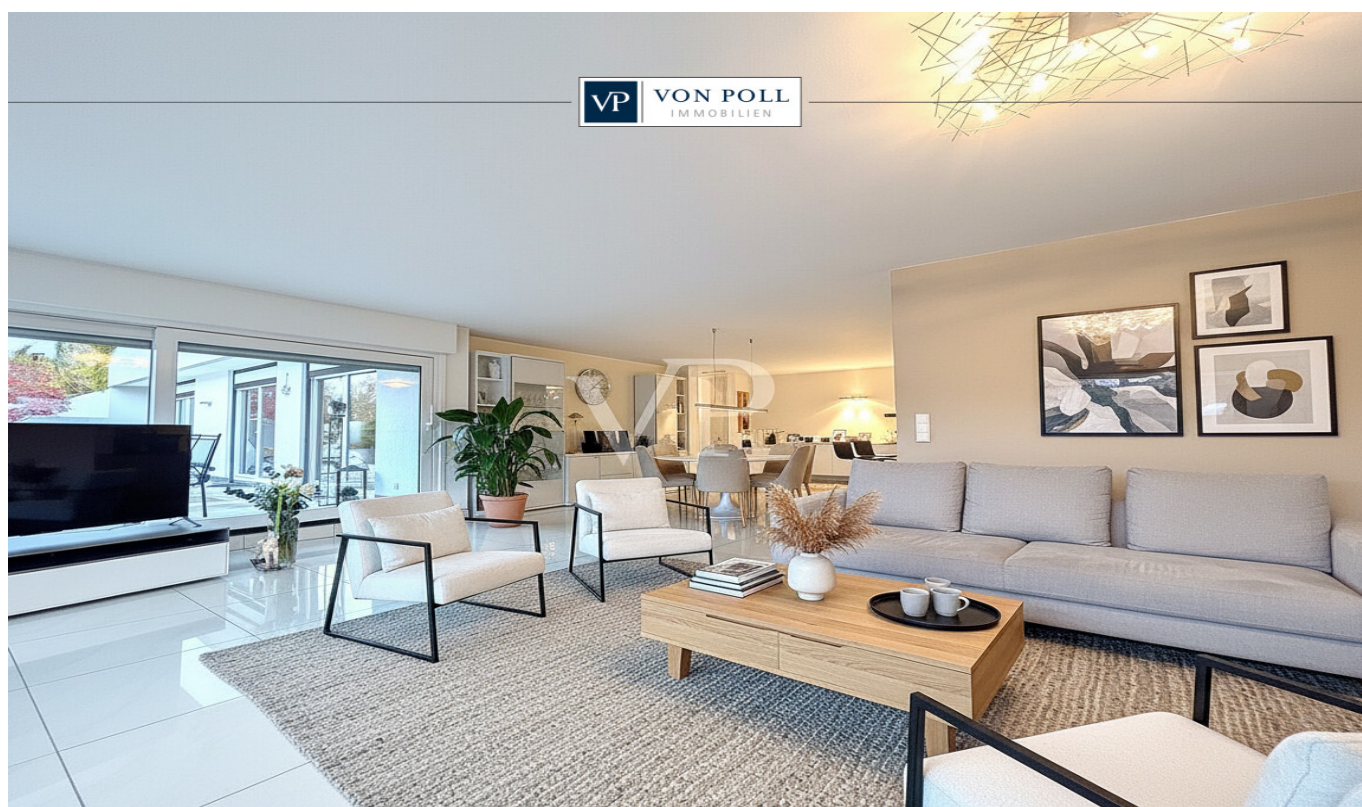


Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Elegante appartamento con terrazza dal design moderno

Codice oggetto: 24313027



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,56 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24313027
Superficie netta	ca. 173,56 m ²
Piano	2
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 42 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	142.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

La proprietà



Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

La proprietà



Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

La proprietà



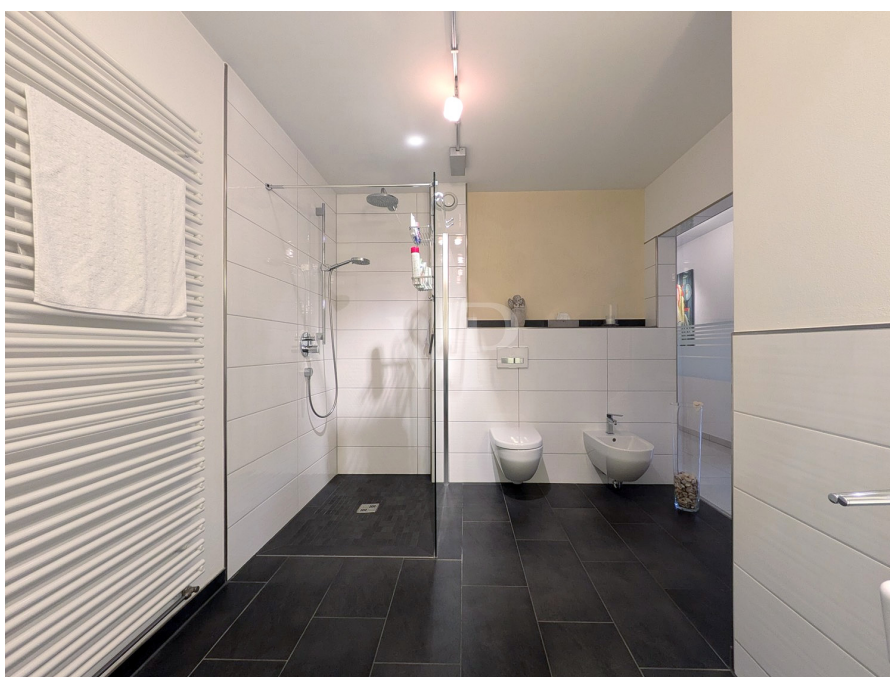
Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

La proprietà



Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

La proprietà



Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 24313027



FELLBACH OEFFINGEN



SANIERUNG 2012



BAUJAHR 1974



TERRASSE



ca. 174 m²



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

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

La proprietà



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 Inspektion
Deutschlandweit bester Immo-
mobiliendienstleistung 2025
Immobiliendienstleistung 2025



Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Una prima impressione

In vendita un appartamento a schiera dal design moderno, costruito nel 1974 e ampiamente ristrutturato nel 2012. Con una generosa superficie abitabile di circa 173,56 m², questa proprietà offre ampio spazio per le esigenze abitative più esigenti. L'appartamento vanta una disposizione ben studiata con un totale di 4,5 locali. Tra questi, tre luminose camere da letto, che offrono una piacevole privacy e sono ideali per famiglie o coppie. Il cuore della zona giorno è l'ampio soggiorno con le sue ampie finestre, che creano un ambiente luminoso e offrono una splendida vista. Un punto di forza particolare è la cucina open space di alta qualità con bancone per la colazione integrato, ridisegnata nel 2012. Offre elettrodomestici moderni e funzionalità studiate nei minimi dettagli, invitando a cucinare e rilassarsi insieme. Anche il bagno principale è stato modernizzato nel 2012 e colpisce per i suoi sanitari di alta qualità. Dispone di una spaziosa doccia, una vasca da bagno e un bidet. Un elegante pavimento in piastrelle bianche si estende in tutto l'appartamento, conferendogli un aspetto armonioso ed elegante. Un altro vantaggio di questa proprietà sono le due ampie terrazze esposte a sud-ovest. Offrono ampio spazio per rilassarsi all'aperto e consentono diverse opzioni di arredo in base al proprio gusto personale. Pratici locali accessori, come una lavanderia e un ripostiglio all'interno dell'appartamento, offrono ulteriore spazio e migliorano il comfort abitativo. È inoltre disponibile una cantina per ulteriore spazio di stoccaggio. Il garage incluso è un altro punto di forza. Nel complesso, questo appartamento trasmette un'atmosfera abitativa armoniosa e colpisce per il suo design funzionale e i materiali di alta qualità utilizzati nella ristrutturazione. Le spese condominiali mensili saranno di 501 € a partire dal 1° gennaio 2026. Se siete interessati a una visita, saremo lieti di presentarvi questo eccezionale appartamento in modo più dettagliato.

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com