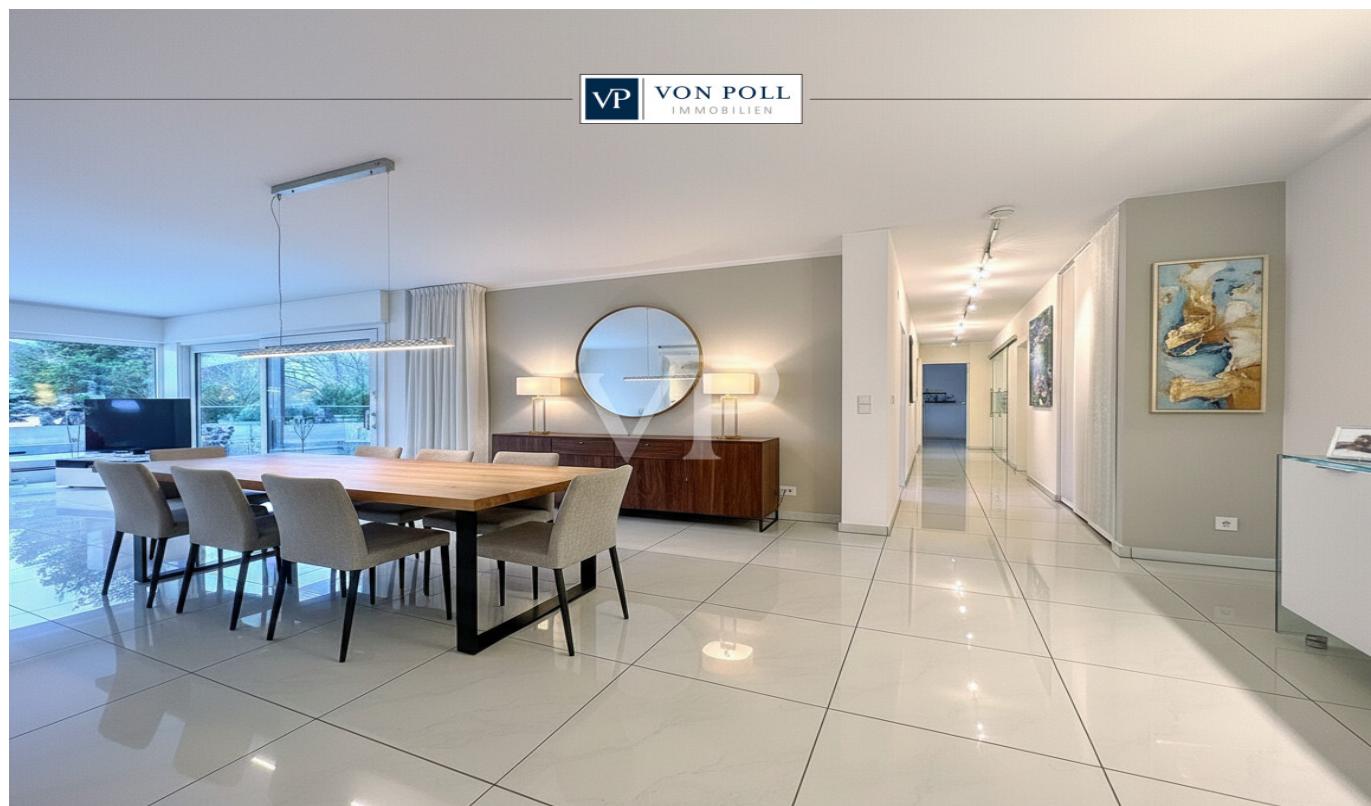


Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Modernes Wohnen auf einer Ebene mit großzügigen Terrassen

*Número da propriedade: 26313004*



**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 183,02 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5**

Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26313004
Área	ca. 183,02 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2012
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 33 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	142.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.09.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

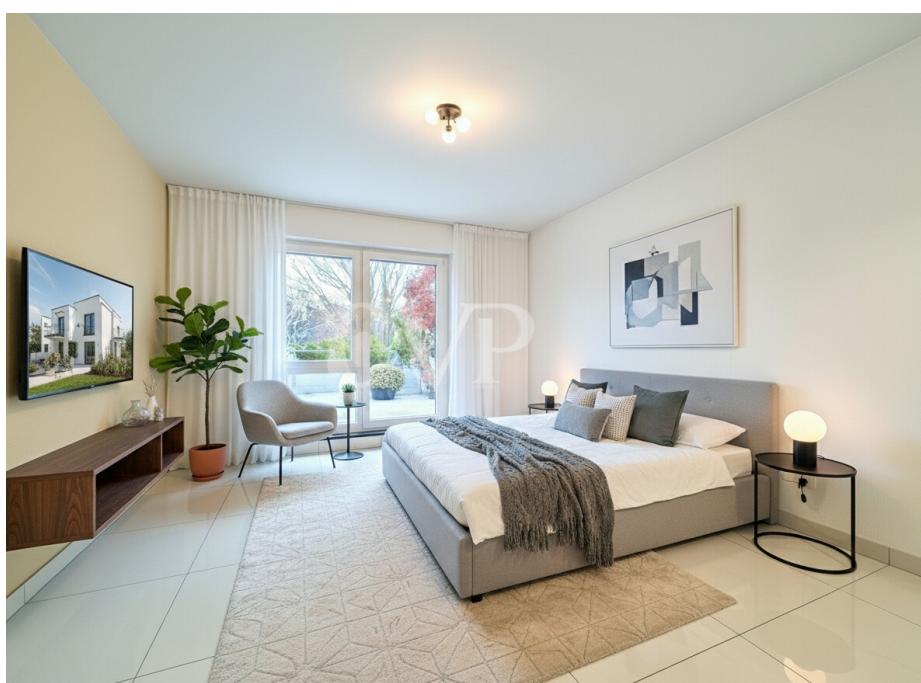
Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## O imóvel



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

**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos ↗



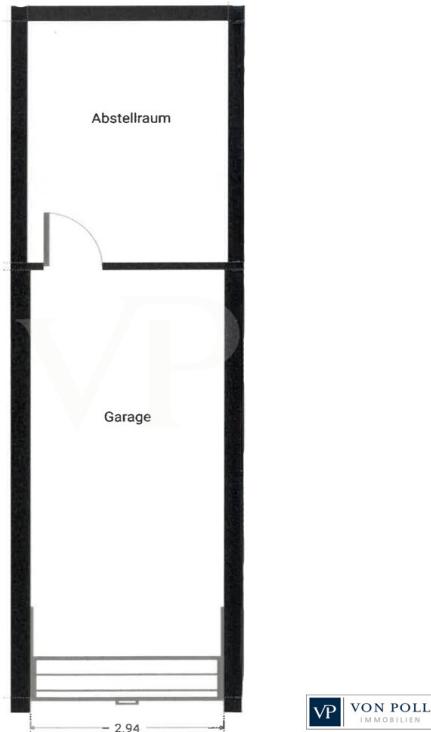


Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Plantas dos pisos



## ▼ Erdgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Outras informações

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

Número da propriedade: 26313004 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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