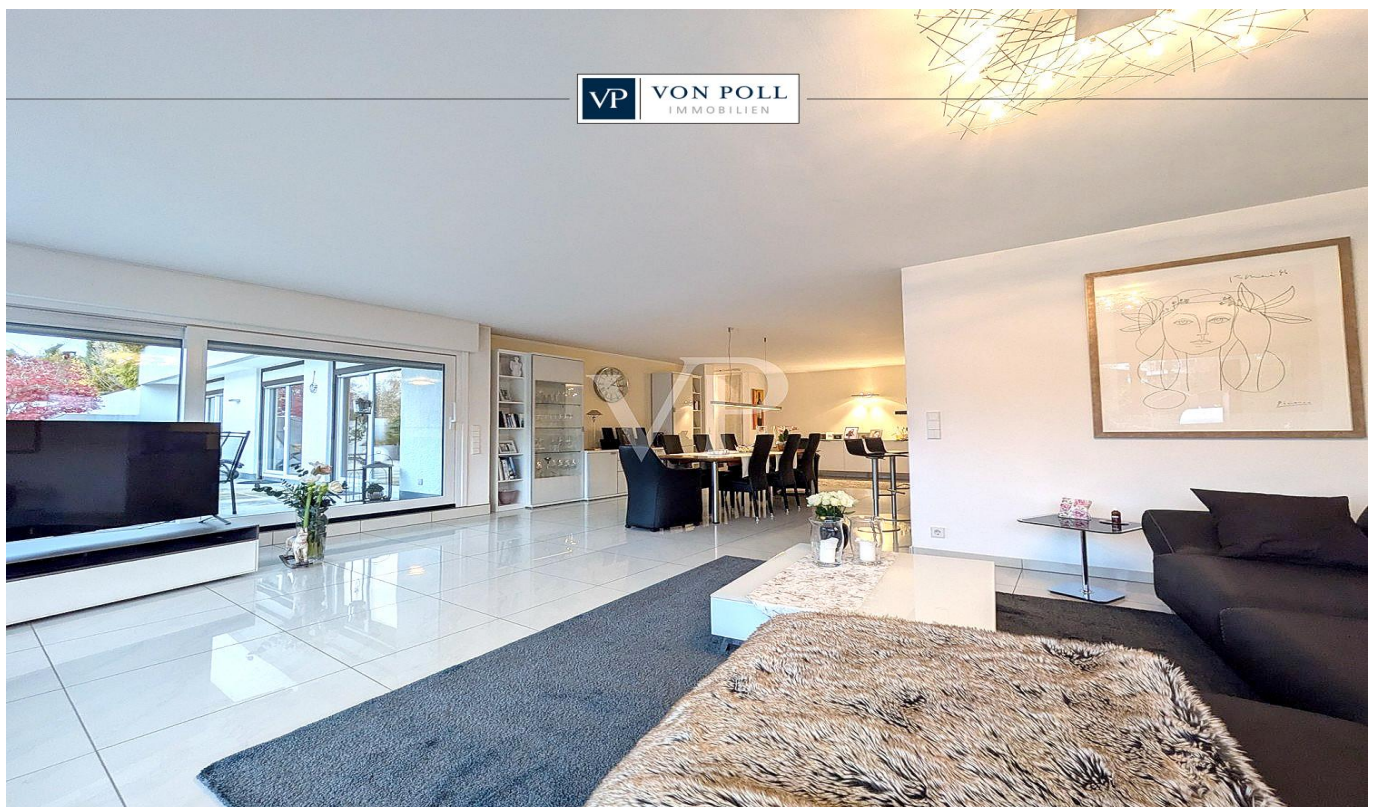


Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

# Stilvolle Terrassenwohnung im modernen Design

CODICE OGGETTO: 24313027



PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,56 m<sup>2</sup> • 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 <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 42 m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
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



CODICE OGGETTO: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## La proprietà



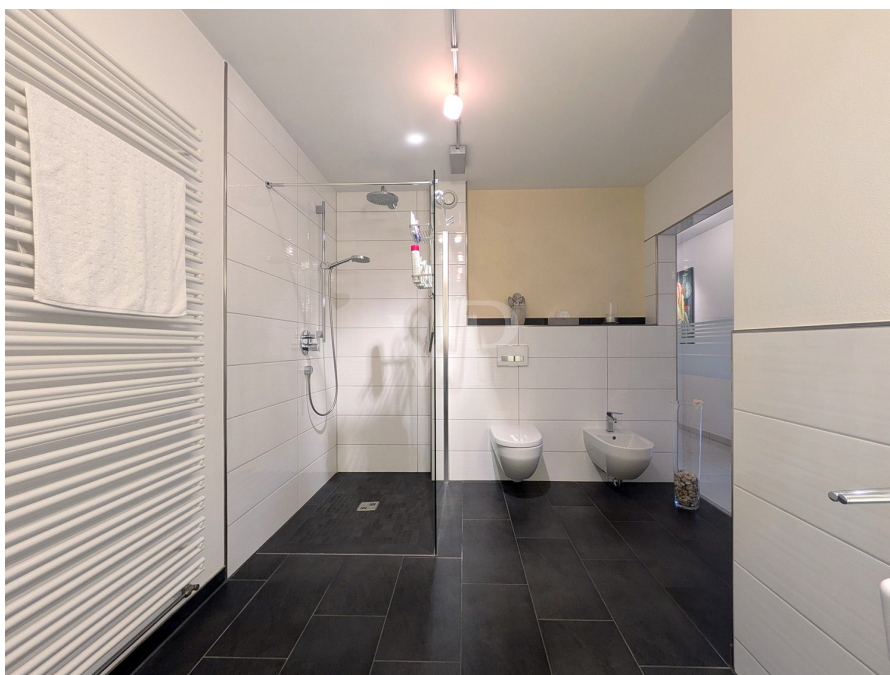
CODICE OGGETTO: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

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

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

Zum Verkauf steht eine modern gestaltete Terrassenwohnung, die im Jahr 1974 erbaut und 2012 umfassend modernisiert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173,56 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz 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, 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 Hauptbadezimmer 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. Als zusätzliche Lagerfläche steht ein Kellerraum zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Garage. Insgesamt vermittelt diese Wohnung ein harmonisches Wohngefühl und überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und die hochwertigen Materialien, die bei der Modernisierung verwendet wurden. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung näher zu präsentieren.

**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/(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 Handelsregisterauszugs, 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 Fellbach / distretto Rems-Murr  
E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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