Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

Stilvolle Terrassenwohnung im modernen Design

??????? ????????: 24313027

???? ??????: 795.000 EUR • ?????????: ca. 173,56 m^2 • ???????: 4.5

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

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

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ??? ?????

??????? ????????	24313027
?????????	ca. 173,56 m²
??????	2
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1974
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	795.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 42 m²
??????	???????, WC ??????????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.09.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	142.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1974

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

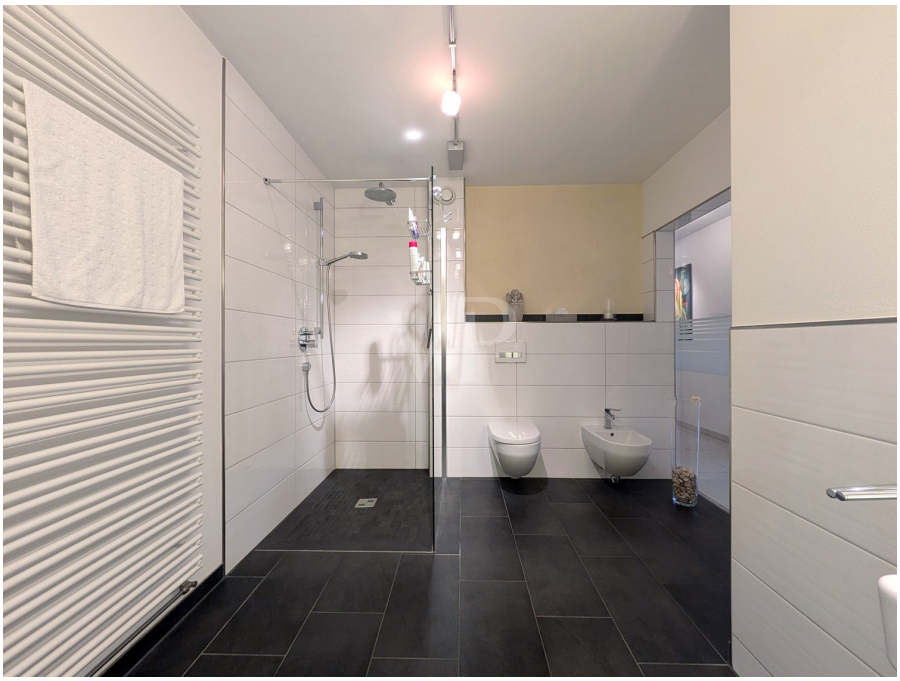
?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????



??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

?? ???????

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

??????

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

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

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

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 m² 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.

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – Oeffingen

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

- 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

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – 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.

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – 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 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.

??????? ????????: 24313027 - 70736 Fellbach / Oeffingen – 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