



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Objektnummer 135230379#4mM02W

**Fellbach - !!! Wohnen mit individuellem Flair in
Fellbach-Oeffingen !!!**

Eckdaten

Kaufpreis	1.290.000,00 €
Verkäuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Provision	3,57% inkl. MwSt.

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Wohnfläche	254,0 m²
Grundstücksfläche	281,0 m²
Kellerfläche	85,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Einliegerwohnung	false
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2019
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport, Freiplatz
Barrierefrei	
Sauna	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Lage

Oeffingen ist seit seiner Eingemeindung zum 1. April 1974 ein Stadtteil der Stadt Fellbach im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg. Der Ort hat knapp 8000 Einwohner und liegt nordöstlich von Stuttgart vor der Einmündung der Rems in den Neckar. Ein reizvoller Naturraum umgibt den Ort Oeffingen, der mittlerweile mit dem Nachbarort Schmiden zusammengewachsen ist. Viele Vereine sorgen für einen großen Zusammenhalt in der Gemeinde. Hier ist für jede Altersgruppen etwas dabei.

Wer die Natur gemeinsam erleben will, ist im Obst- und Gartenbauverein bestens versorgt, ein hohes Engagement wird der Landschaftspflege, auch den vielen Streuobstwiesen rund um Oeffingen, entgegen gebracht. Die Umgebung lädt zu tollen Wanderungen und Entdeckungstouren ein, traumhafte Orte wollen erkundet werden.

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Objektbeschreibung

Zurmöhle Immobilien präsentiert eine exklusive Immobilie, die durch ihre individuelle Bauweise und architektonische Gestaltungselemente besticht. Die großzügig geschnittene DHH erstreckt sich über 2,5 Geschosse und bietet einen anspruchsvollen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die architektonische Gestaltung des Gebäudes zeugt von einem zeitgemäßen Designansatz, der sowohl Ästhetik als auch Funktionalität in den Vordergrund stellt. Hochwertige Materialien und eine sorgfältige Bauausführung unterstreichen den gehobenen Charakter dieses Objekts. Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das modernes Wohnen mit gemütlichem Ambiente vereint. Die Hauptebene beeindruckt mit einem offenen Küchen-/ Wohn- und Essbereich, der ideal für gesellige Zusammenkünfte ist. Eine hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten lädt zum Kochen und Genießen ein.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer, die Rückzugsorte für Ruhe und Entspannung bieten. Ein zusätzliches Studio, sowie zwei Galerien bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und Raum für kreative Entfaltung.

Für behagliche Wärme sorgt eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, unterstützt durch Solarthermie im Erdgeschoss in Form einer Fußbodenheizung. Ein integrierter Kaminofen in der Wohnzimmerwand schafft zudem eine atmosphärische Wohlfühlatmosphäre.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Eine Haus-Staubsauganlage erleichtert die Reinigung, während eine Zisterne mit 7 cbm Fassungsvermögen zur Grauwassernutzung beiträgt, um Ressourcen zu schonen. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie eine Alarmanlage sorgen für Sicherheit und Komfort.

Die Innenausstattung besticht durch hochwertige Details wie überwiegend hochwertige Spachteltechnik an den Wänden, teilweise tapeziert und gestrichen in den Ober- und Untergeschossen. Im Erdgeschoss schmückt ein edler Eiche bianco Dielenboden aus dem Jahr 2019 die Räume, während Fliesen und Textilboden für ein harmonisches Gesamtbild sorgen.

Der Außenbereich des Anwesens lädt zum Verweilen im Freien ein: Ein kleiner Garten mit Einfriedung bietet Raum für Entspannung und Erholung, während eine großzügige Terrasse und ein Teich das Wohnambiente im Freien abrunden.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als exklusive Wohnoase, die höchsten Ansprüchen an Komfort, Design und Lebensqualität gerecht wird. Entdecken Sie das einzigartige Wohngefühl und erleben Sie zeitgemäßes Wohnen in gehobenem Ambiente.

Ansehen lohnt sich – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!!!

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Ausstattung

Bodenbeläge: Dielenboden, Fliesen, Teppich und PVC

Fenster: 2-fach Isolierverglasung, teilweise auch elektrisch zu öffnen, mit elektrischen Jalousien

Heizung: Gas-Zentral-Heizung mit Warmwasseraufbereitung und Solarthermie Unterstützung im EG als Fußbodenheizung

Kaminofen in Wohnzimmerwand integriert

Einbauküche mit Spüle und Dampfzug, separate, Kühlgefrierkombination mit Eiswürfel- und Wasserspender

Gäste WC mit Fenster: Waschtisch und Toilette

Tageslichtbad im 1. OG: Dusche, WC, Bidet, Doppelwaschbecken, Eckbadewanne

Tageslichtbad im 2. OG: begehbare Dusche, WC, Bidet, Waschbecken

Wände: überwiegend hochwertige Spachteltechnik, teilweise tapeziert und gestrichen

Wendeltreppe

Haus-Staubsauganlage

Zisterne mit Grauwassernutzung

Alarmanlage

Dachloggia und Balkon

kleiner Garten mit Terrasse und Teich

1 Carport mit Wallbox

1 PKW-Stellplatz im Freien

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind.

Für die in unserem Exposé genannten Angaben sind wir auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern etc. angewiesen.

Diese mündlich oder schriftlich an uns übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch uns auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)

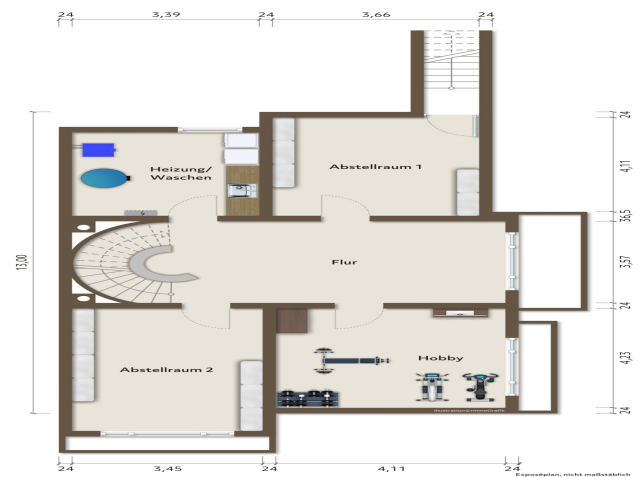


Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



ZURMÖHLE
IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNGEN



Untergeschoss

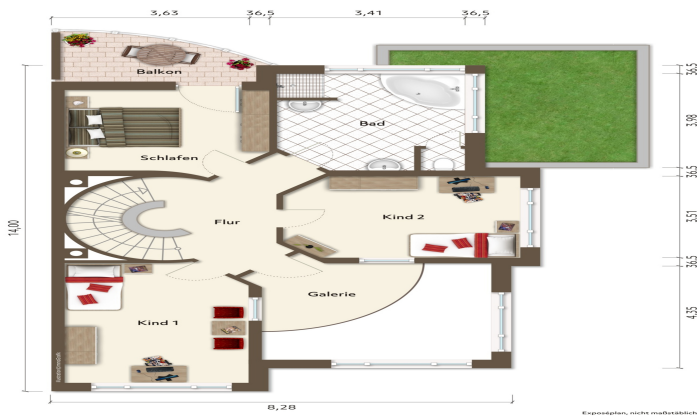
Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Obergeschoss



Erdgeschoss

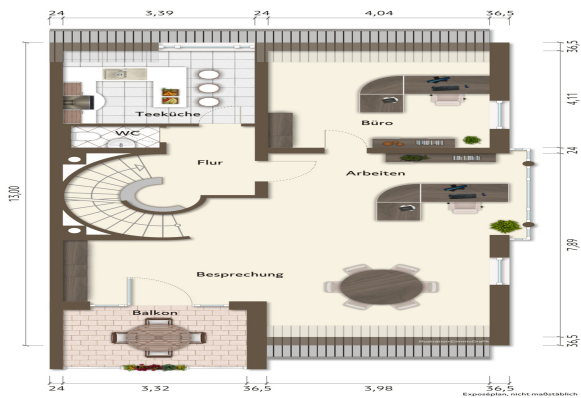
Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)

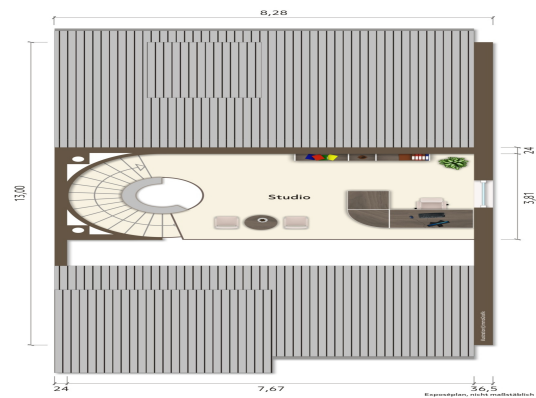


Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Dachgeschoss



Studio

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)