

Wolfschlugen

Traumhafte Villa mit kompromissloser Klarheit  
und erstklassiger Architektur!

Objektnummer: 25079059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 389 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 488 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25079059	Kaufpreis	2.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 389 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7.5		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	2018	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

**Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	19.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2028	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

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

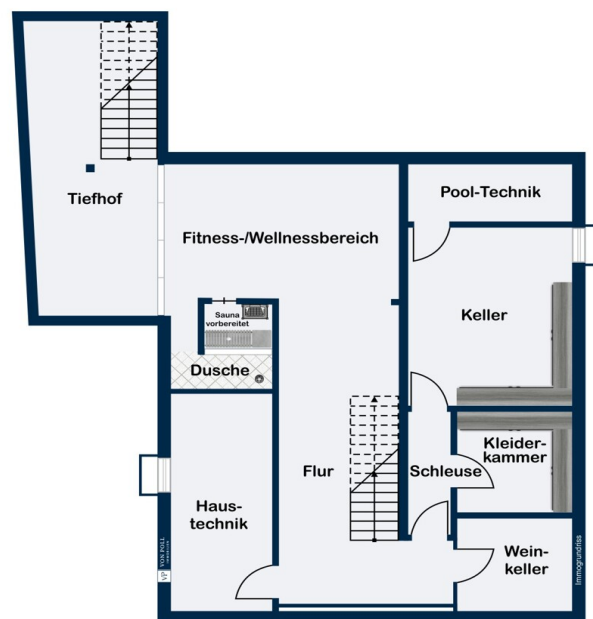
VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

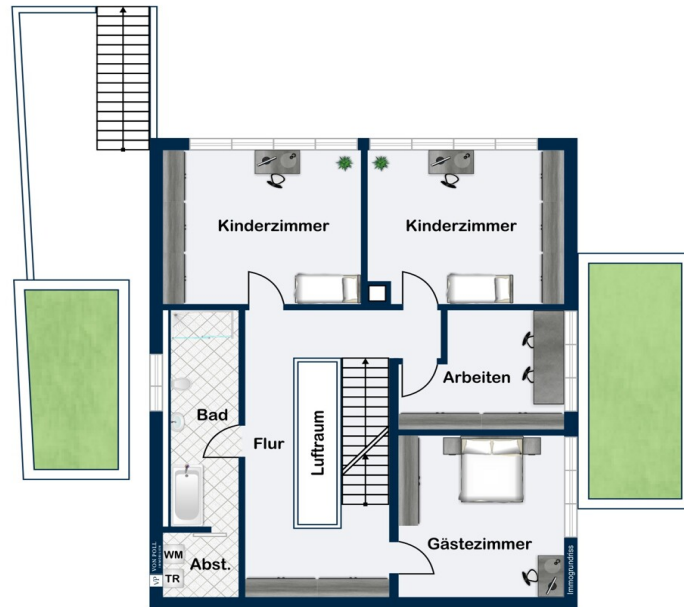
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Ein erster Eindruck

Diese Villa ist kein klassisches Wohnhaus.

Sie ist ein architektonisches Statement – geschaffen für Menschen, die Raum, Qualität und Zurückhaltung gleichermaßen schätzen.

In ruhiger Ortsrandlage gelegen und nur etwa 100 Meter vom offenen Feld entfernt, verbindet dieses Anwesen auf besondere Weise Privatsphäre mit unmittelbarer Nähe zur Natur.

Auf einem ca. 488 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 389 m<sup>2</sup>, verteilt über mehrere Ebenen, die durch eine klare architektonische Linie und ein außergewöhnliches Raumgefühl miteinander verbunden sind. Das im Jahr 2018 fertiggestellte Anwesen präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Energieeffizienz.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier nichts dem Zufall überlassen wurde. Großzügige Raumhöhen von bis zu drei Metern, fließende Übergänge und gezielt eingesetzte Sichtbetonelemente prägen die moderne, zeitlose Architektur. Die massive Bauweise mit hochdämmendem Ziegelmauerwerk und Stahlbeton-Massivdecken steht für Substanz, Ruhe und Langlebigkeit.

Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Villa. Bodentiefe, großformatige Aluminiumfenster öffnen den Raum nach außen, während ein elegant verglaster Kaminofen als gestalterischer Mittelpunkt fungiert und eine warme, private Atmosphäre schafft.

Nahtlos integriert präsentiert sich die offen gestaltete Wohnküche mit über 33 m<sup>2</sup> Fläche – großzügig, kommunikativ und mit direktem Zugang zur Garage. Ein Detail, das diskreten Komfort und funktionale Eleganz im Alltag vereint.

Hochwertige Natursteinböden aus Jura im Untergeschoss, Erdgeschoss und den Sanitärbereichen sowie edles Eichenholzparkett in den oberen Ebenen unterstreichen den kompromisslosen Qualitätsanspruch.

Alle Wohnbereiche sind mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung ausgestattet, gespeist durch drei effiziente Erdwärmepumpen. Die Energieeffizienzklasse A+ steht dabei nicht nur für Nachhaltigkeit, sondern für ein zukunftsorientiertes Verständnis von Luxus.

Eine maßgefertigte Treppenanlage aus Sichtbeton verbindet die Ebenen wie eine skulpturale Achse. Raumhohe Innentüren mit fein abgestimmten Edelstahlbeschlägen, hochwertige Oberflächen in Q2-Qualität sowie eine reduzierte, elegante Farbgebung schaffen ein stimmiges Gesamtbild.

Die zwei Badezimmer sind als private Rückzugsorte konzipiert – mit Design-Sanitärobjekten, Naturstein und wandbündigen Details. Sicherheit und Komfort gehen Hand in Hand: Fenster und Türen mit Einbruchschutz (RC2), elektrische Raffstores, Markisen sowie flächenbündige Dachflächenfenster mit elektrischer Bedienung sorgen für Diskretion und Bequemlichkeit.

Auch im Untergeschoss setzt sich der Anspruch fort. Ein exklusiver Wellnessbereich mit vorbereiteten Anschlüssen für Ihre Sauna mit anschließender Wellness-Dusche, ein separater Weinkeller sowie weitere großzügige Nebenräume erweitern das Nutzungsspektrum dieser Immobilie deutlich über das Übliche hinaus.

Der Außenbereich bietet mit einer hochwertig ausgeführten, wärme gedämmten Poolanlage einen Ort für Ruhe, Rückzug und besondere Momente.

Die mineralische Edelputzfassade, der holzverkleidete Eingangsbereich und die Garage mit begrüntem Dach runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Diese Villa richtet sich an Käufer, die keine Kompromisse eingehen – und ein Zuhause suchen, das architektonische Klarheit, technische Exzellenz und emotionale Qualität in sich vereint.

Die diskrete Vermarktung erfolgt ohne Außenaufnahmen, um die Privatsphäre des Eigentümers zu wahren. Besichtigungen werden nach entsprechender Bonitätsprüfung individuell arrangiert.

**Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Ausstattung und Details

- Massive Bauweise mit hochdämmendem Ziegelmauerwerk
- Stahlbeton-Massivdecken, gespachtelt und gestrichen
- Hochwertige Wandoberflächen mit Gips- und Streichputz (Q2)
- Großzügige Raumhöhen (bis zu 3 Meter), klare Architektur, Sichtbeton-Elemente
- Natursteinböden (Jura) im UG, EG und in Sanitärbereichen
- Eichenholzparkett im Ober- und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen mittels Erdwärmepumpen
- Energieeffizienzklasse A+
- Zentral angelegte, maßgefertigte Treppenanlage aus Sichtbeton mit Glasgeländern
- Hochwertige Innentüren, teils raumhoch, mit Edelstahlbeschlägen
- Zentral platzierter, verglaster Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung und direktem Zugang zur Garage
- Design-Sanitärausstattung mit Naturstein und wandbündigen Flächen
- Großformatige Aluminium-Fenster und Pfosten-Riegel-Fassaden (3-fach verglast)
- Fenster und Türen mit Einbruchschutz (RC2)
- Innenraumüberwachung / Einbruchschutzsystem
- Elektrische Raffstores und Markisen als Sonnen- und Sichtschutz
- Flächenbündige Dachflächenfenster mit elektrischer Bedienung
- Hochwertige Außenfassade mit mineralischem Edelputz
- Holzverkleideter Eingangsbereich (Außen) mit Fingerprint Hauseingangstüre
- Garage mit begrüntem Dach und faserzementverkleidetem Tor
- Wellnessbereich mit Sauna im Untergeschoss (vorbereitet)
- Separater Weinkeller im Untergeschoss (vorbereitet)
- Wärmegedämmte Poolanlage mit modernster Technik im Außenbereich des Hauses

**Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Alles zum Standort

Wolfschlugen besticht als ruhige Vorstadtgemeinde nahe Stuttgart durch seine hohe Lebensqualität und gute Infrastruktur. Die naturnahe Lage kombiniert sich ideal mit der schnellen Anbindung an Stuttgart und den internationalen Flughafen. Diese Lage sorgt für eine stabile Nachfrage und einen nachhaltigen Wertzuwachs am Immobilienmarkt.

Das Ortsbild von Wolfschlugen bietet ein gepflegtes Wohnumfeld mit einer lebendigen Gemeinschaft, das besonders für Familien attraktiv ist. Die Nähe zu Schulen, Spielplätzen und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten schafft ein Umfeld, in dem sich Groß und Klein wohlfühlen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie der behutsam erhaltenen Natur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Restaurants wie das Landhotel Wolfschlugen und die Pizzeria Mami, bequem in sechs Minuten zu Fuß erreichbar. Der Alte Friedhof sowie mehrere Parks, Sport- und Spielplätze bieten Raum für Erholung und Aktivitäten. Eine gute medizinische Versorgung mit Fachärzten und Apotheken ist ebenfalls fußläufig gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während mehrere Buslinien in etwa sieben bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Der nahe Bahnhof Neuhausen an den Fildern ermöglicht schnelle Verbindungen in die Stuttgarter Metropolregion.

Wolfschlugen bietet somit eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Anbindung – ideal für Menschen, die Wert auf Komfort und eine angenehme Lebensqualität legen.

**Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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