

Stuttgart - Feuerbach

# Understatement meets holiday flair

Property ID: 25081021



**PURCHASE PRICE: 2.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 295 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 580 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## At a glance

Property ID	25081021	Purchase Price	2.200.000 EUR
Living Space	ca. 295 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	8	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	5	Modernisation / Refurbishment	2017
Bathrooms	3	Condition of property	Modernised
Year of construction	1965	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Usable Space	ca. 98 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use

Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	25.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.07.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

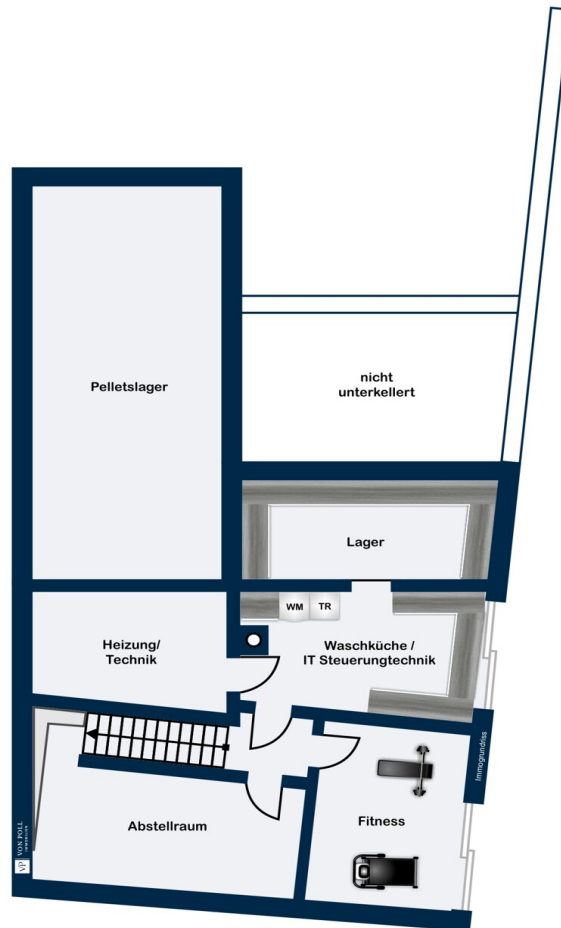
T.: 0711 - 24 83 749 0

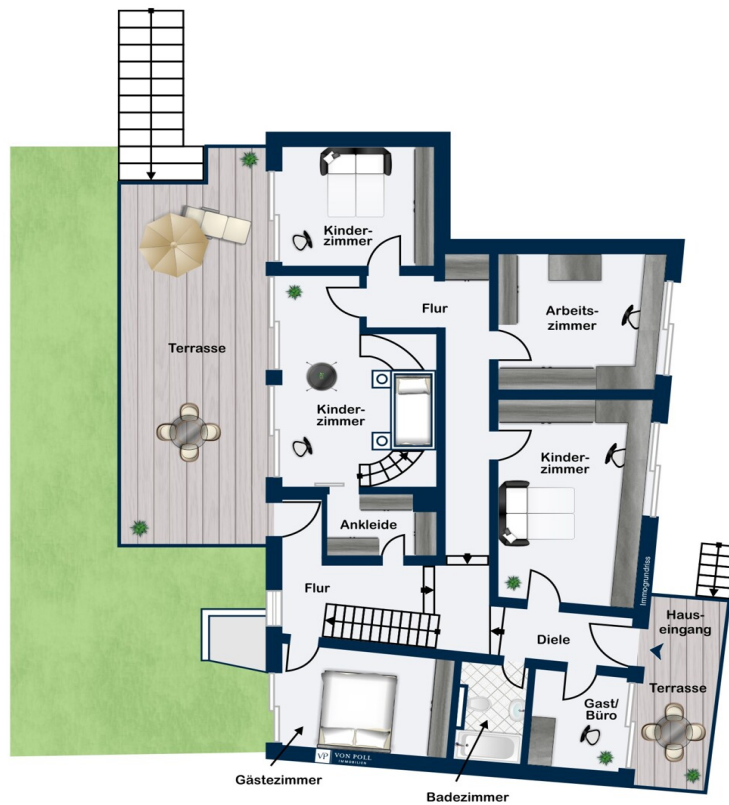
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **A first impression**

This exclusive detached house combines exceptional individuality with a high level of living comfort in the family-friendly Killesberg neighborhood. Discreetly hidden from the street, this family residence offers a high degree of privacy. You can conveniently park your vehicle in the designated outdoor parking spaces or in the garage and reach the front door via a stylish staircase. The meticulously landscaped outdoor area, complete with a heated pool and electric shading, creates an ambiance reminiscent of Mediterranean summer residences. Even beyond the summer months, the property, including the terrace and adjoining spaces, is perfectly suited for relaxed family moments as well as lively pool parties with loved ones. The south-facing terrace also features electric shading, allowing you to fully enjoy the holiday atmosphere even on the hottest days. The house offers approximately 300 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors, plus a fitness room and building services in the basement. On the upper floor, open-plan living, dining, and kitchen areas form the heart of family life. The master suite, complete with a luxurious en-suite bathroom and walk-in closet, along with a guest bathroom, rounds out this level. Several children's and/or guest rooms on the lower living level offer a high degree of flexibility and privacy. A separate entrance allows for independent access to this floor. The house underwent extensive renovation and remodeling in 2015/2016, using very high-quality materials. Corian elements adorn the kitchen and bathrooms. The flooring is laid with high-quality marble, which harmonizes perfectly with the underfloor heating. From the doors and windows to the lighting and the sophisticated electrical system, including a bus system and app control, everything has been considered to ensure maximum living comfort. A modern heating concept with pellets, a heat pump, solar thermal collectors, and an 11 kW photovoltaic system ensures excellent energy efficiency – consumption figures are comparable to those of a new build.

**Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **All about the location**

**Der Killesberg gilt seit den 1920er Jahren als eine der begehrtesten Adressen in Stuttgart. Das Wohngebäude steht auf Halbhöhenlage im schönen Feuerbacher Tal. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern und grüner Umgebung.**

**Das von uns angebotene Haus ist sehr diskret eingebettet, so dass Sie auf dem eigenen Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe genießen können.**

**Für Familien mit Kindern dürfte die fußläufige Nähe zum Freibad sowie zum Höhenpark interessant sein, womit vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten verbunden sind.**

**Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar.**

**Die unmittelbare Nähe zur B295, B10 und B27 ist mit kurzen Anfahrtswegen zu umliegenden Ortschaften und zur Autobahn verbunden. Der nächste Stadtbahnanschluss befindet sich auf Höhe der Maybachstraße.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Bars und Cafés sind ebenfalls zu Fuß erreichbar oder auch in wenigen Minuten mit dem PKW.**

**Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**Property ID: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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