Stuttgart – Vaihingen

# Light-flooded 4-room penthouse apartment

***Property ID: HT839***

**PURCHASE PRICE:** 870.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 $m^2$ • **ROOMS:** 4

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**


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

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | HT839 |
| Living Space | ca. 140 m² |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2016 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 870.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,33 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Built-in kitchen |

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Block |
| Energy certificate valid until | 28.02.2027 |
| Power Source | Block |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 43.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A |
| Year of construction according to energy certificate | 2016 |

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# The property

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# The property

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# The property

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# The property

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# The property

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# The property

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# 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: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# A first impression

Willkommen in diesem exklusiven Penthouse, das mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² Raum für gehobene Ansprüche und modernes Wohnen bietet. Die Immobilie befindet sich in einem 2016 fertiggestellten Gebäude und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Dank einer hochwertigen Bauweise und einer Ausstattungsqualität, die keine Wünsche offenlässt, eignet sich diese Wohnung ideal für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Komfort und technische Raffinessen legen.

Das Penthouse überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der Offenheit und Privatsphäre harmonisch miteinander verbindet. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Die Bäder überzeugen durch individuelle Fliesenwahl für Boden und Wand sowie ausgesuchte Sanitärgegenstände. In beiden Badezimmern sorgt eine Lichtkuppel für angenehmes Tageslicht.

Der geräumige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Penthouses und ist dank elektrischer Raffstores, dimmbarer Beleuchtung und Deckenspots über der Kücheninsel besonders angenehm zu nutzen. Die offene Küche fügt sich nahtlos ins Wohnambiente ein; individuelle Elektroplanung nach HEA 2 und Steckdosenvielfalt unterstützen den Alltag perfekt. Zusätzlich profitieren Bewohner von einer umfassenden Netzwerkverkabelung in allen Zimmern mit modernsten CATT.7-Kabeln – ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Entertainment und Vernetzung. Ein besonderen Komfort bieten die individuell bedienbaren Schalterprogramme.

Im gesamten Wohnbereich wurde statt klassischer Raufasertapete hochwertiges Malervlies verwendet, was für ein klares und zeitgemäßes Raumgefühl sorgt. Alternative Innentürgriffe unterstreichen das gestalterische Konzept. Für eine angenehme Raumtemperatur sorgt eine Rehau Fußbodenheizung, die mit einem modernen App Steuerungssystem bedient wird.

Zwei großzügige Außenbereiche – eine Dachterrasse mit Markisenanschluss sowie ein Balkon – erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten viele Nutzungsmöglichkeiten. Beide Terrassenbereiche sind mit Netzwerk- und Kabelanschlüssen ausgestattet, um Outdoor-Living und multimediale Nutzung zu ermöglichen. Ein zusätzlicher Hausanschluss im Tiefgaragenstellplatz für Elektrogeräte sichert flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Für Sicherheit und Komfort sorgt eine Videoeinheit, die in das Türsprechsystem integriert ist. Alle Fenster sind mit elektrisch steuerbaren Raffstores oder Rollläden ausgestattet, wodurch sich Licht- und Sichtverhältnisse bequem regulieren lassen.

Beheizt wird die Immobilie durch ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk, das zuverlässige Wärmeverteilung auf aktuellem Stand der Technik garantiert.

Dieses Penthouse kombiniert durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und ein modernes Wohnkonzept in zentraler Lage.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Details, die diese Immobilie auszeichnen.

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# Details of amenities

Malervlies statt Raufasertapete
Videoeinheit zur Sprechanlage
15 m2 Markise auf der Dachterrasse
Alternative Innentürgriffe
Lichtkuppel in beiden Bädern
Deckenspots über Kücheninsel
Raffstore statt Rollos im Wohn-Essbereich
Alle Raffstore und Rollladen elektrisch bedienbar
Individuelle Fließen Auswahl in Bädern (Boden und Wand)
Rehau Fußbodenheizung mit App-Steuerungssystem
Individuelle Sanitärgegenstände
Elektroanschluss Haushaltssteckdose TG Stellplatz
Elektroplanung nach HEA 2 zzgl. Stromtrenntaste an der Medien/TV-Wand
Netzwerkverkabelung in allen Zimmern mit CATT.7 Kabeln
Dimmfunktion im Essbereich
Netzwerk- und Kabelanschlüsse auf den Terrassen

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# All about the location

S-Vaihingen zählt zu den begehrtesten Stadtteilen in Stuttgart.Sie erreichen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Ärtze, Apotheken, Bäckereien, das Einkaufszentrum - Schwabengalerie sowie Stadtbahn und S-Bahn bequem in wenigen Gehminuten. Viele zieht es nach Vaihingen – Der Stadtteil ist sehr begehrt. Familien, Akademiker und Wissenschaftler des Uni-Campus und Ingenieure leben gerne hier, genauso wie Businessleute mit ihren Familien. Der Flughafen und die Autobahn sind gleich nebenan, ringsherum viel Wald und Wiesen mit einem hohen Erholungs- und Freizeitwert.Die Innenstadt ist bequem in wenigen Minuten mit der S-Bahn oder Stadtbahn erreichbar.

**Property ID: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2027.
Endenergiebedarf beträgt 43.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: HT839 - 70563 Stuttgart – Vaihingen**

# 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com