

Stuttgart - West

# Über den Dächern Stuttgarts

Property ID: 26081015



**PURCHASE PRICE: 2.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

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

**Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26081015                              |
| Living Space         | ca. 280 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7.5                                   |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 4                                     |
| Year of construction | 1995                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 2.600.000 EUR                                                             |
| House                 | Single-family house / Detached house                                      |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 04.08.2035         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 131.34 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1995                           |

Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

## The property



Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

## The property



Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

## The property



Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

## The property



**Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

## The property



Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart  
stuttgart@von-poll.com | [www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

**Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

## A first impression

In einer der exklusivsten Halbhöhenlagen Stuttgarts, am begehrten Hasenberg, erwartet Sie ein Anwesen, das durch seine außergewöhnliche Aussicht, seine durchdachte Architektur und ein Höchstmaß an Privatsphäre beeindruckt.

Bereits die Ankunft vermittelt das Gefühl, an einem ganz besonderen Ort angekommen zu sein. Zwei Garagenstellplätze sowie drei Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste. Der Hauseingang liegt geschützt und von der Straße aus nahezu uneinsehbar. Schon auf dem Weg zur Eingangstür beginnt ein Erlebnis, das diese Immobilie von vielen anderen unterscheidet: Mit jeder Treppenstufe eröffnet sich ein noch beeindruckenderer Blick über die Landeshauptstadt. Die Stadt liegt Ihnen buchstäblich zu Füßen.

Kaum angekommen, wird deutlich, dass die unverbaubare Aussicht das Herzstück dieses Anwesens ist. Von nahezu allen Wohnbereichen eröffnet sich ein spektakuläres Panorama über Stuttgart. Tagsüber schweift der Blick über die Dächer der Stadt bis in die umliegenden Höhenlagen. In den Abendstunden verwandelt sich die Kulisse in ein faszinierendes Lichtermeer, das Tag für Tag aufs Neue begeistert und eine Atmosphäre schafft, die man sonst nur von den besten Aussichtslagen der Stadt kennt.

Das 1995 errichtete Anwesen erstreckt sich auf rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Architektur überzeugt durch eine außergewöhnlich gelungene Raumaufteilung, die Großzügigkeit und Privatsphäre perfekt miteinander verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die intelligente Gestaltung der privaten Wohnbereiche. Vier Schlafzimmer verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer en Suite und schaffen damit für jedes Familienmitglied einen individuellen Rückzugsort. Der Klafs-Saunabereich im Erdgeschoss lädt zu erholsamen Wellnessmomenten ein. Derartige Ausstattungsmerkmale sorgen für ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und sowohl Komfort als auch Privatsphäre auf außergewöhnlichem Niveau bietet.

Die harmonisch integrierte Wohneinheit im Untergeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse der neuen Eigentümer anpassen. ob als Gästebereich, Homeoffice, Wellnessbereich oder für mehrere Generationen unter einem Dach.

Auch die Ausstattung wird gehobenen Ansprüchen gerecht. Eine Fußbodenheizung mit

**individueller Raumsteuerung sorgt in sämtlichen Wohnräumen für angenehmen Komfort. Offene Kamine schaffen eine behagliche Atmosphäre und verleihen den Wohnbereichen besondere Wohnlichkeit. Edler Marmor, hochwertige Innentüren aus Esche in weißer Lasur sowie das stilvolle Treppenhaus unterstreichen die hohe Bauqualität und den exklusiven Charakter der Immobilie. Eine Sauna rundet das Angebot ab und schafft einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden.**

**Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern einen besonderen Lebensmittelpunkt. Eine Immobilie, die mit einer der schönsten Aussichten Stuttgarts, außergewöhnlicher Privatsphäre und einer seltenen Wohnqualität überzeugt. Ein Zuhause für all jene, die das Besondere schätzen und jeden Tag mit einem unvergleichlichen Panorama beginnen und am Granit-Tresen ausklingen lassen möchten.**

**Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

## **Details of amenities**

- Panoramablick über Stuttgart
- 5 Schlafzimmer, davon 4 mit Bad en Suite
- Separate Einliegerwohnung mit großem Balkon
- Offene Küche mit großzügigem Wohnbereich
- Küche; Leicht Einbauküche mit Eschefunier in gehobener Ausstattung mit Paradeiso  
Granit Abdeckung und Granit Tresen.
- Designer-Kamin mit Glas Abdeckung
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Marmorböden
- Klafs-Sauna
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- 2 Garagenstellplätze
- 3 Außenstellplätze

**Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts, am renommierten Hasenberg in unmittelbarer Nähe zur Karlshöhe. Die exklusive Halbhöhenlage verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und zählt seit Jahrzehnten zu den bevorzugten Adressen der Landeshauptstadt.

Eingebettet in ein gewachsenes, repräsentatives Wohnumfeld mit stilvollen Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern genießt man hier ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnkomfort. Die erhöhte Lage eröffnet beeindruckende Ausblicke über die Dächer Stuttgarts und sorgt zugleich für eine optimale Besonnung des Grundstücks über den gesamten Tag.

Direkt vor der Haustür laden weitläufige Grünflächen, Weinberge sowie zahlreiche Spazier- und Wanderwege zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Das nahegelegene Naherholungsgebiet mit Rotwildpark, Birkenkopf, Bärenseen und dem beliebten Bärenschlössle bietet einen außergewöhnlichen Freizeitwert für Naturfreunde, Familien und Sportbegeisterte.

Trotz der idyllischen Umgebung profitiert der Standort von einer hervorragenden Infrastruktur. Die Stuttgarter Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist in kurzer Zeit erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Die Kombination aus exklusiver Aussichtslage, naturnahem Umfeld und der Nähe zum Stadtzentrum macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Lebensqualität, Privatsphäre und eine nachhaltige Wohnlage legen.

**Property ID: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

## Other information

**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: 26081015 - 70197 Stuttgart - West**

## 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)**