

Stuttgart - Feuerbach

# La discreción se une al estilo navideño

Número de propiedad: 25081021



PRECIO DE COMPRA: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 295 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25081021	Precio de compra	2.200.000 EUR
Superficie habitable	ca. 295 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2017
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1965	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 98 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	25.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.07.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

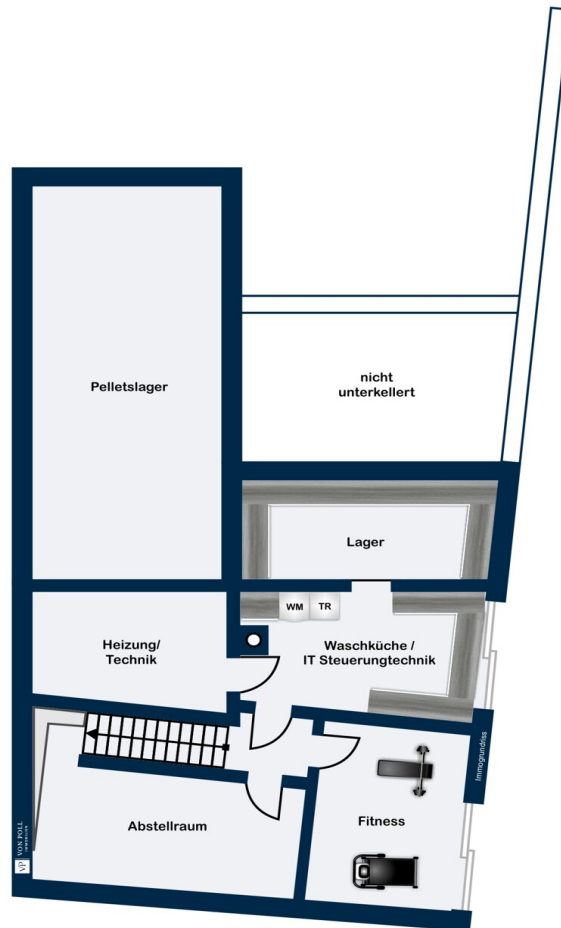
T.: 0711 - 24 83 749 0

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

Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Una primera impresión

Esta exclusiva casa unifamiliar combina una singularidad excepcional con un alto nivel de confort en el familiar barrio de Killesberg. Discretamente escondida de la calle, esta residencia familiar ofrece un alto grado de privacidad. Puede aparcar su vehículo cómodamente en las plazas de aparcamiento exteriores designadas o en el garaje y acceder a la puerta principal por una elegante escalera. La zona exterior, cuidadosamente ajardinada, con piscina climatizada y persianas eléctricas, crea un ambiente que recuerda a las residencias de verano mediterráneas. Incluso fuera de los meses de verano, la propiedad, incluyendo la terraza y los espacios contiguos, es ideal para momentos de relax en familia, así como para animadas fiestas en la piscina con sus seres queridos. La terraza orientada al sur también cuenta con persianas eléctricas, lo que le permite disfrutar plenamente del ambiente vacacional incluso en los días más calurosos. La casa ofrece aproximadamente 300 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en dos plantas, además de un gimnasio y las instalaciones del edificio en el sótano. En la planta superior, las zonas de estar, comedor y cocina de planta abierta conforman el corazón de la vida familiar. La suite principal, con un lujoso baño en suite y vestidor, y un baño de invitados, completa esta planta. Varias habitaciones para niños o invitados en la planta baja ofrecen gran flexibilidad y privacidad. Una entrada independiente permite el acceso independiente a esta planta. La casa fue objeto de una profunda renovación y remodelación en 2015/2016, con materiales de alta calidad. Elementos de Corian adornan la cocina y los baños. El suelo es de mármol de alta calidad, que armoniza a la perfección con la calefacción por suelo radiante. Desde las puertas y ventanas hasta la iluminación y el sofisticado sistema eléctrico, que incluye un sistema de bus y control mediante app, todo se ha pensado para garantizar el máximo confort. Un moderno concepto de calefacción con pellets, bomba de calor, paneles solares térmicos y un sistema fotovoltaico de 11 kW garantiza una excelente eficiencia energética: las cifras de consumo son comparables a las de una obra nueva.

**Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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