

Stuttgart - Feuerbach

La sobriété rencontre l'élégance des fêtes

CODE DU BIEN: 25081021



PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 295 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 580 m²

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081021
Surface habitable	ca. 295 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.200.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 98 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	25.98 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

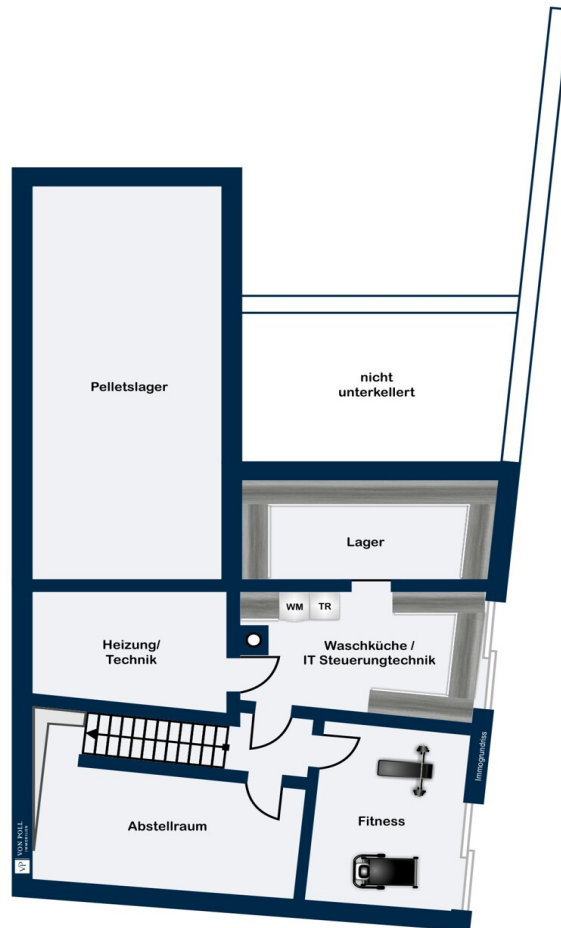
T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Une première impression

Cette maison individuelle exclusive allie un caractère exceptionnel à un confort de vie optimal dans le quartier résidentiel et familial de Killesberg. Discrètement dissimulée de la rue, cette résidence familiale offre une grande intimité. Vous pourrez garer votre véhicule sur les places de parking extérieures réservées ou dans le garage, et accéder à la porte d'entrée par un élégant escalier. L'espace extérieur, soigneusement aménagé et agrémenté d'une piscine chauffée et de stores électriques, crée une ambiance évoquant les résidences d'été méditerranéennes. Même hors saison, la propriété, y compris la terrasse et les espaces adjacents, se prête parfaitement aux moments de détente en famille comme aux fêtes animées autour de la piscine. La terrasse exposée plein sud est également équipée de stores électriques, vous permettant de profiter pleinement de l'atmosphère estivale, même lors des journées les plus chaudes. La maison offre environ 300 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux, ainsi qu'une salle de fitness et des locaux techniques au sous-sol. À l'étage, les espaces de vie ouverts, comprenant salon, salle à manger et cuisine, forment le cœur de la vie familiale. La suite parentale, dotée d'une luxueuse salle de bains attenante et d'un dressing, ainsi qu'une salle de bains pour les invités, complètent ce niveau. Plusieurs chambres d'enfants et/ou d'amis, situées au niveau inférieur, offrent une grande flexibilité et une intimité optimale. Une entrée indépendante permet d'accéder à cet étage en toute autonomie. La maison a fait l'objet d'une rénovation et d'un réaménagement complets en 2015/2016, avec des matériaux de très haute qualité. Des éléments en Corian ornent la cuisine et les salles de bains. Le sol est recouvert de marbre de grande qualité, qui s'harmonise parfaitement avec le chauffage au sol. Des portes et fenêtres à l'éclairage, en passant par le système électrique sophistiqué, incluant un système de bus et une application de contrôle, tout a été pensé pour garantir un confort de vie maximal. Un système de chauffage moderne, composé de granulés, d'une pompe à chaleur, de capteurs solaires thermiques et d'un système photovoltaïque de 11 kW, assure une excellente efficacité énergétique – la consommation est comparable à celle d'une construction neuve.

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.98 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com