

Stuttgart - West

Über den Dächern Stuttgarts

CODE DU BIEN: 26081015



PRIX D'ACHAT: 2.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m²

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

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

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26081015
Surface habitable	ca. 280 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1995
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.600.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	131.34 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

La propriété



CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

La propriété



CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

La propriété



CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

La propriété



CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

La propriété



CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

Une première 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 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 700 m² 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.

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

Plus d'informations

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: 26081015 - 70197 Stuttgart - West

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