

Stuttgart - Feuerbach

# Η διακριτικότητα συναντά την εορταστική ατμόσφαιρα

Αριθμός ακινήτου: 25081021



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.200.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 295 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 580 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25081021
Επιφάνεια	ca. 295 m <sup>2</sup>
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1965
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	2.200.000 EUR
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2017
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 98 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	25.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1965

Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

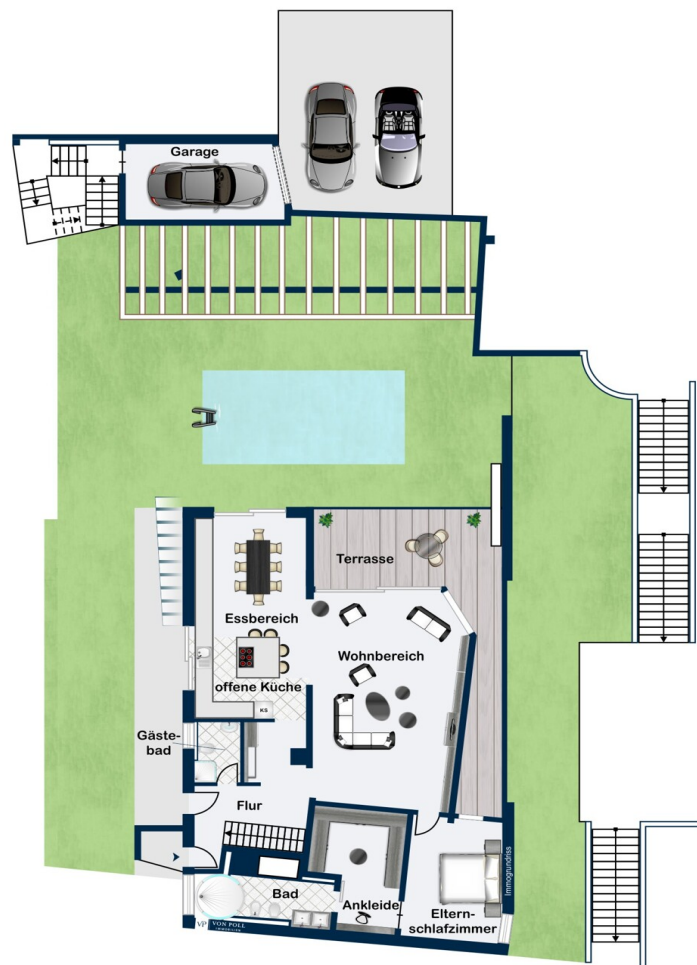
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

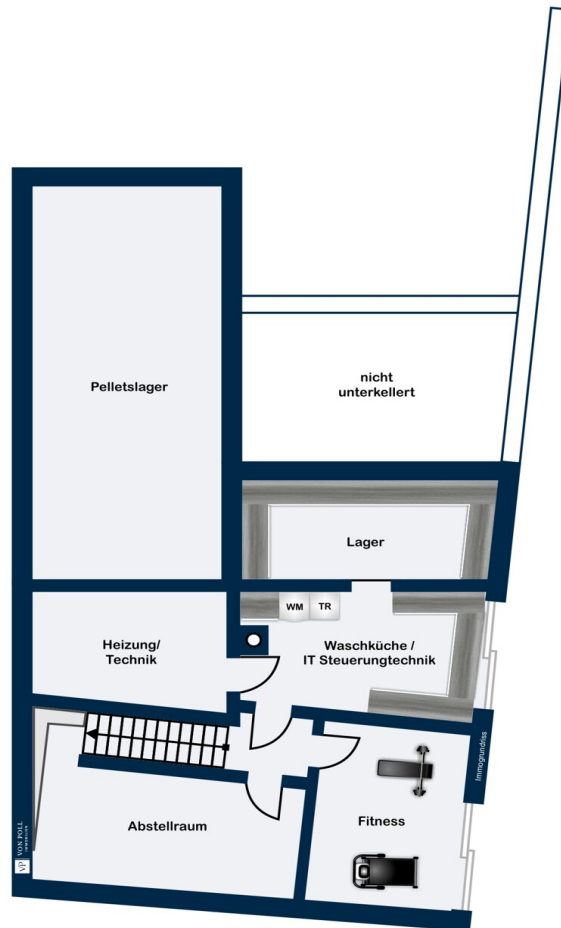
T.: 0711 - 24 83 749 0

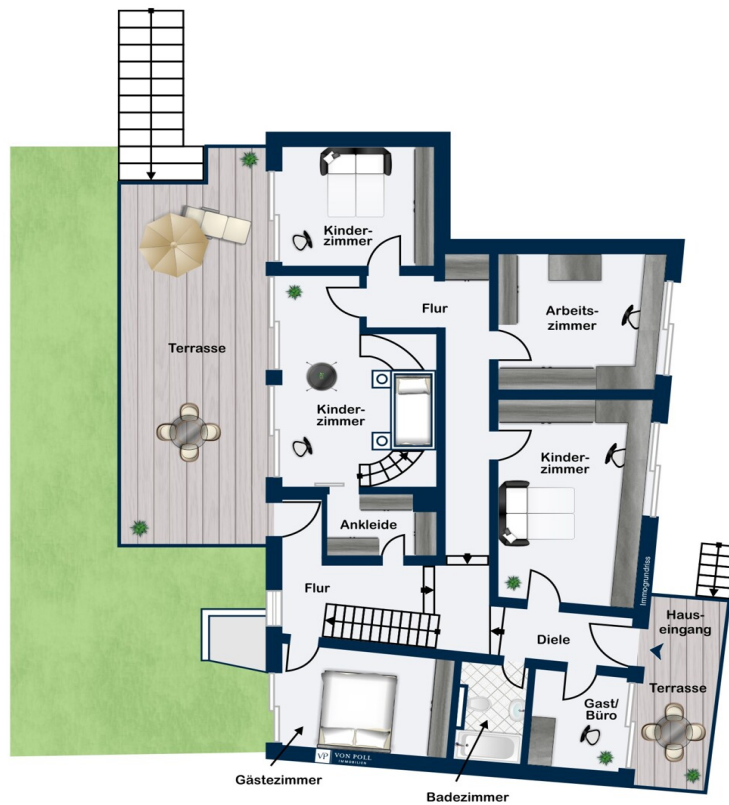
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η αποκλειστική μονοκατοικία συνδυάζει εξαιρετική ατομικότητα με υψηλό επίπεδο άνεσης διαβίωσης στην φιλική προς τις οικογένειες γειτονιά Killesberg. Διακριτικά κρυμμένη από τον δρόμο, αυτή η οικογενειακή κατοικία προσφέρει υψηλό βαθμό ιδιωτικότητας. Μπορείτε εύκολα να παρκάρετε το όχημά σας στις καθορισμένες υπαίθριες θέσεις στάθμευσης ή στο γκαράζ και να φτάσετε στην μπροστινή πόρτα μέσω μιας κομψής σκάλας. Ο σχολαστικά διαμορφωμένος εξωτερικός χώρος, με θερμαινόμενη πισίνα και ηλεκτρική σκίαση, δημιουργεί μια ατμόσφαιρα που θυμίζει μεσογειακές καλοκαιρινές κατοικίες. Ακόμα και πέρα από τους καλοκαιρινούς μήνες, το ακίνητο, συμπεριλαμβανομένης της βεράντας και των παρακείμενων χώρων, είναι ιδανικό για χαλαρές οικογενειακές στιγμές, καθώς και για ζωηρά πάρτι στην πισίνα με αγαπημένα πρόσωπα. Η βεράντα με νότιο προσανατολισμό διαθέτει επίσης ηλεκτρική σκίαση, επιτρέποντάς σας να απολαύσετε πλήρως την ατμόσφαιρα των διακοπών ακόμα και τις πιο ζεστές μέρες. Το σπίτι προσφέρει περίπου 300 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε δύο ορόφους, καθώς και γυμναστήριο και υπηρεσίες κτιρίου στο υπόγειο. Στον επάνω όροφο, οι ενιαίοι χώροι καθιστικού, τραπεζαρίας και κουζίνας αποτελούν την καρδιά της οικογενειακής ζωής. Η κύρια σουίτα, με πολυτελές ιδιωτικό μπάνιο και γκαρνταρόμπα, μαζί με μπάνιο επισκεπτών, ολοκληρώνει αυτό το επίπεδο. Αρκετά παιδικά ή/και ξενώνα στο κάτω επίπεδο προσφέρουν υψηλό βαθμό ευελιξίας και ιδιωτικότητας. Μια ξεχωριστή είσοδος επιτρέπει την ανεξάρτητη πρόσβαση σε αυτόν τον όροφο. Το σπίτι υποβλήθηκε σε εκτεταμένη ανακαίνιση και ανακαίνιση το 2015/2016, χρησιμοποιώντας υλικά πολύ υψηλής ποιότητας. Στοιχεία Corian κοσμούν την κουζίνα και τα μπάνια. Το δάπεδο είναι στρωμένο με μάρμαρο υψηλής ποιότητας, το οποίο εναρμονίζεται τέλεια με την ενδοδαπέδια θέρμανση. Από τις πόρτες και τα παράθυρα μέχρι τον φωτισμό και το εξελιγμένο ηλεκτρικό σύστημα, συμπεριλαμβανομένου ενός συστήματος διαύλου και ελέγχου μέσω εφαρμογής, όλα έχουν ληφθεί υπόψη για να εξασφαλιστεί η μέγιστη άνεση

διαβίωσης. Μια σύγχρονη ιδέα θέρμανσης με pellets, αντλία θερμότητας, ηλιακούς θερμικούς συλλέκτες και ένα φωτοβολταϊκό σύστημα 11 kW εξασφαλίζει εξαιρετική ενεργειακή απόδοση - τα στοιχεία κατανάλωσης είναι συγκρίσιμα με αυτά μιας νέας κατασκευής.

**Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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