

Stuttgart – Feuerbach

? ?????????????? ???????? ??? ??????????????
??????????????

????????? ??????????: 25081021



???? ??????: 2.200.000 EUR • ??????????: ca. 295 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 580 m²

???????? ??????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ?????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25081021	????? ???????	2.200.000 EUR
???????????	ca. 295 m²	??????	???????????
?????????	8	???????????????	?????????????????
???????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	3	????? ??????????????	2017
????? ??????????????	1965	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ??????????????	???????????????	ca. 98 m²
	?????? ??????????????,	??????	????????, WC
	1 x ????????	???????????????	????????, ??????
		????????, ??????	

???????? ?????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	??????????????	?????? ??????? ??????????	25.98 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????? ??	01.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	A+
???? ???????????	????????????	???? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1965

???????? ?????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ?????????



???????? ?????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ???????



???????? ?????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ???????



??????? ???????? : 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ????????



???????? ?????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ?????????



???????? ?????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ???????



???????? ??: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ???????



???????? ?????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ???????



???????? ?????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ???????



???????? ?????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ????????



??????? ???????? : 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

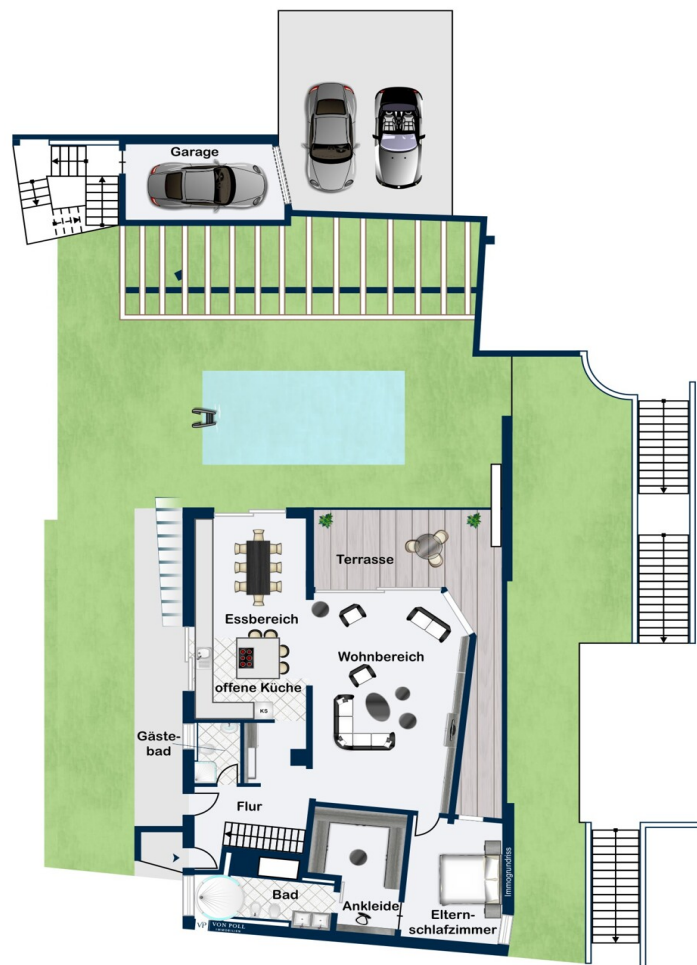
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

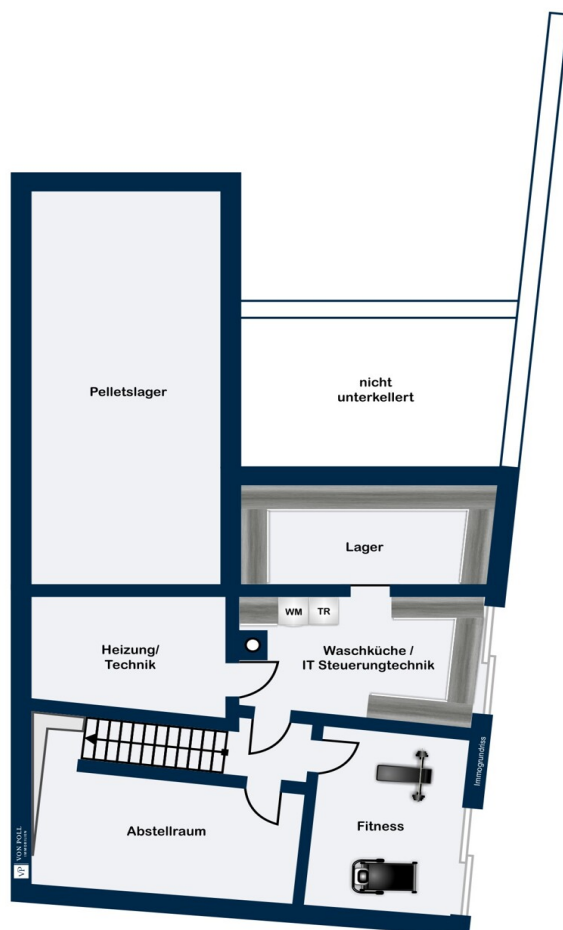
T.: 0711 - 24 83 749 0

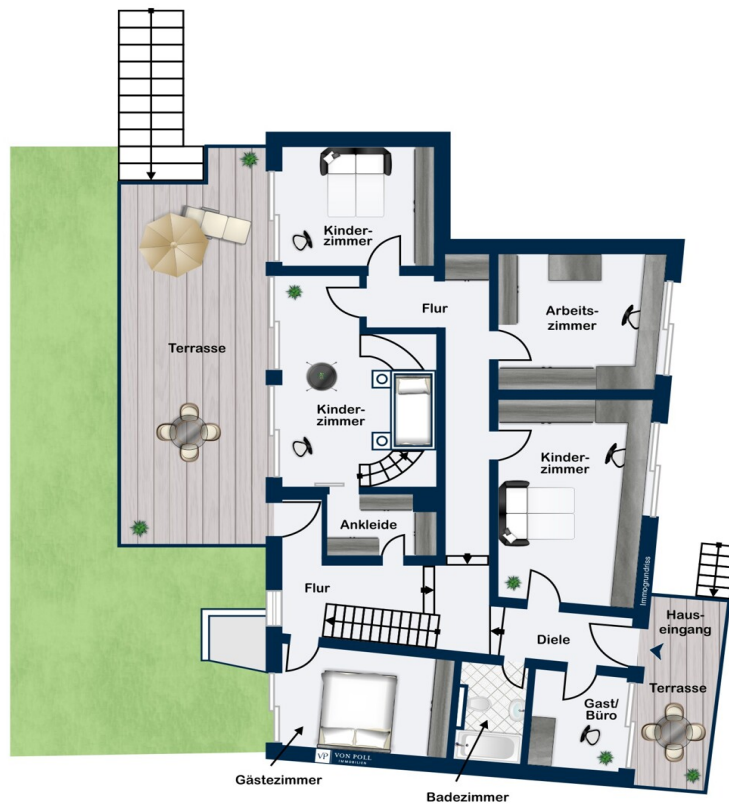
www.von-poll.com

???????? ?????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

??? ?????? ??????????

???? ? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?? ??????
????????? ??????? ?????????????? ?????? ??????? ?????? ??? ?????????????? ?????????? Killesberg.
????????????? ?????????? ??? ??? ??????, ????? ? ?????????????? ?????????? ??????????
?????? ?????? ??????????????????. ?????????? ??????? ?? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????
????????????????? ?????????? ??????? ?????????????? ? ??? ??????? ??? ?? ?????????? ?????
????????????? ?????? ?????? ?????? ??????? ??????. ? ?????????????? ??????????????????
????????????? ??????, ?? ?????????????????? ??????? ??? ?????????????? ???????, ??????????????
??? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??????????. ?????? ???
????? ??? ?????? ?????????????????? ??????, ?? ?????????, ?????????????????????????????? ???
????????????? ??? ??? ?????????????????? ??????, ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????????????????
?????????, ?????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????????????? ??????????. ? ?????????
?? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
???????. ?? ?????? ?????????????? ?????????? 300 ?.. ?????? ?????????????? ?? ??? ??????????,
?????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ??????????. ?????? ?????? ??????, ??
????????? ?????? ?????????????????, ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ???
????????????????????? ??????. ? ?????? ???????, ?? ?????????????? ?????????? ??????? ???
????????????????????, ?????? ?? ?????????? ??????????????, ?????????????????? ?????? ?? ??????????. ??????
????????? ?/??? ??????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????? ???
?????????????????????. ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??
?????? ??? ??????. ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????????
?? 2015/2016, ?????????????????????? ?????? ?????? ?????????? ??????????????. ?????????? Corian
????????? ??? ?????????? ??? ?? ??????. ?? ??????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????
?????????????, ?? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????????? ??????????. ??? ???
????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????,
????????????????????????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????, ???
?????? ??????? ?????? ??? ?? ?????????????????? ? ?????????? ?????? ??????????????. ???
????????????? ?????? ?????????????? ?? pellets, ?????????? ??????????????, ?????????? ??????????????
????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????? 11 kW ?????????????????? ??????????????
????????????????? ?????????? - ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????
????? ?????????????????.

??????? ???????? : 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com