Hirschlanden – Ditzingen

# Seltene Gelegenheit und sofort bezugsfrei: Echtes Penthouse in Hirschlanden

***??????? ????????: 25143013VM***

**???? ????????: 2.150 EUR • ?????????: ca. 139,48 m² • ???????: 4.5**

**??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

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

**??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25143013VM |
| ????????? | ca. 139,48 m² |
| ?????? | 3 |
| ??????? | 4.5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2020 |
| ????? ?????????? | 2 x ??????? ????????, 100 EUR (?????????) |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 2.150 EUR |
| ????????? ??????? | 460 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ?????? ??? | ?????? ?????? ????????? | 67.00 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 25.03.2030 | ????????? ?????????? ???????? | B |
| ???? ????????? | ??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ????????? | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2020 |

??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ?? ???????

??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ?? ???????

??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ?? ???????

??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ?? ???????

??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ?? ???????

??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

# ??????

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

**??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

# ??? ????? ????????

Diese moderne Penthouse-Wohnung, die im Jahr 2020 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von etwa 139 m² ein großzügiges und ansprechendes Wohnkonzept mit einzigartigem Wohnerlebnis. Die innenliegende Wohnfläche beträgt knapp 120 m². Mit 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer, überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung die sich über die gesamte, oberste Etage des Gebäudes erstreckt.

Beim Betreten der Wohnung, egal ob über das Treppenhaus, oder den Aufzug, der direkt in der Wohnung endet, werden Sie sofort von dem besonderen Raumgefühl beeindruckt. Hohe Decken, bedingt durch das innovative Pultdach, erzeugen ein Loft-Feeling, das die exklusive Wohnatmosphäre unterstreicht. Der Bodenbelag besteht aus großformatigen Fliesen in Holzoptik, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht im Alltag sind.

Die Wohnung verfügt über eine offene und hochwertige Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist, um Ihren Kochgewohnheiten gerecht zu werden. Für weiteren Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Räumen integriert wurde. Zusätzlich können vier Klimageräte per App gesteuert werden, sodass ein individuelles Raumklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet ist.

Der an drei Seiten der Wohnung umlaufende Balkon, mit zwei Terrassenaussparungen für großzügige Sitzmöglichkeiten, macht diese Immobilie zu einem echten Penthouse. Der Aussenbereich bietet nicht nur ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, sondern auch eine beeindruckende Aussicht.

Technologisch ist die Wohnung auf höchstem Niveau. Das Somfy Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung von Licht, Heizung und Rollläden. Somit können Sie alle Einstellungen zentral, automatisiert oder auch von unterwegs aus regeln, was den Wohnkomfort erheblich steigert. Fliegenschutzvorrichtungen ergänzen diese exklusive Ausstattung.
Zwei Tiefgaragenstellplätze, zu einem Mietpreis von jeweils 100,00 Euro pro Monat, runden das Angebot ab, sodass Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt untergebracht sind.

Diese Penthouse-Wohnung vereint modernes Design mit einer durchdachten Ausstattung und bietet ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Mieter. Vereinbaren Sie eine Besichtigung, um die Besonderheiten und das Raumgefühl dieser Immobilie selbst zu

erleben.

**??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie selbst befindet sich im Ditzinger Teilort Hirschlanden. Hirschlanden zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Natur bietet. Die Gemeinde hat eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

In Ditzingen selbst finden Sie eine große Auswahl an kleinen Fachgeschäften oder Boutiquen. Ärzte wie auch Apotheken, weiterführende Schulen und Kindergärten sind außerdem vorhanden. Des Weiteren bietet Ditzingen auch im Freizeitbereich einiges: die vielen Rad- und Fußwege in und um die Ortschaft lassen Radfahrern und Spaziergänger keine Wünsche offen. Restaurants, Gaststätten und Cafés runden das Ditzinger Angebot ab.

Ditzingen liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der A81 und ermöglicht einen schnellen Anschluss in die umliegenden aber auch in die weiter entfernten Orte. Die Bundesstraße 295 führt direkt durch die Kernstadt - Stuttgart, Leonberg und Calw können somit gut erreicht
werden. Durch den S-Bahn-Anschluss Ditzingens und die regelmäßigen Busverbindungen in die Teilorte, erreichen Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln Stuttgart, Leonberg oder auch Ludwigsburg und Böblingen.

**??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2030.
Endenergiebedarf beträgt 67.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**??????? ????????: 25143013VM - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

# ?????????? ????????????

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

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com