

Stuttgart - Feuerbach

# A visszafogottság találkozik az ünnepi hangulattal

VP azonosító: 25081021



VÉTELÁR: 2.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 295 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 580 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Áttekintés

VP azonosító	25081021
Hasznos lakótér	ca. 295 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.200.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 98 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat

VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.07.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	25.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

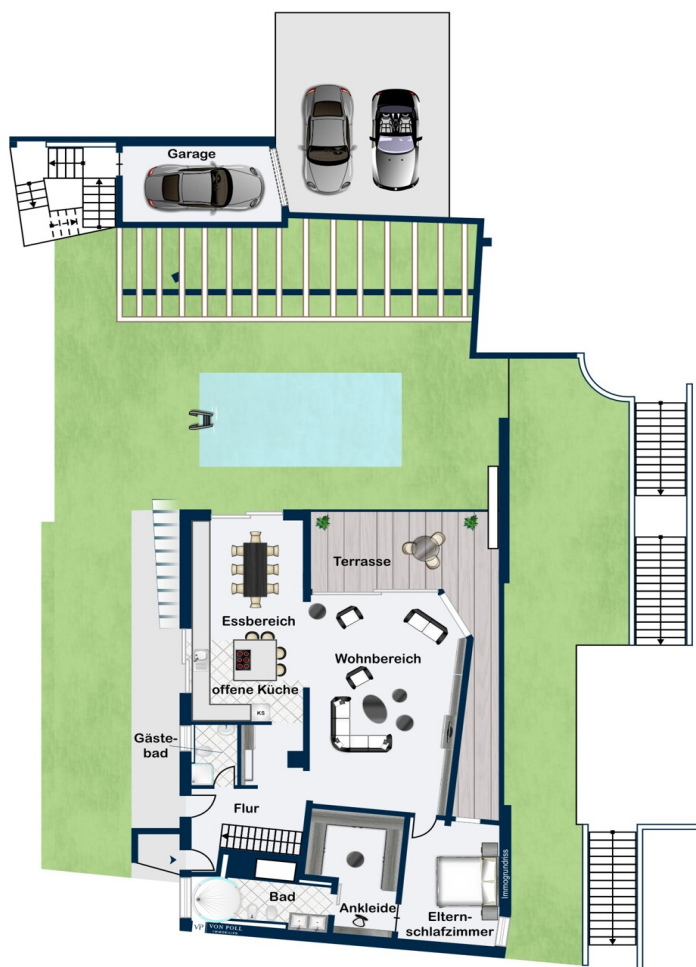
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

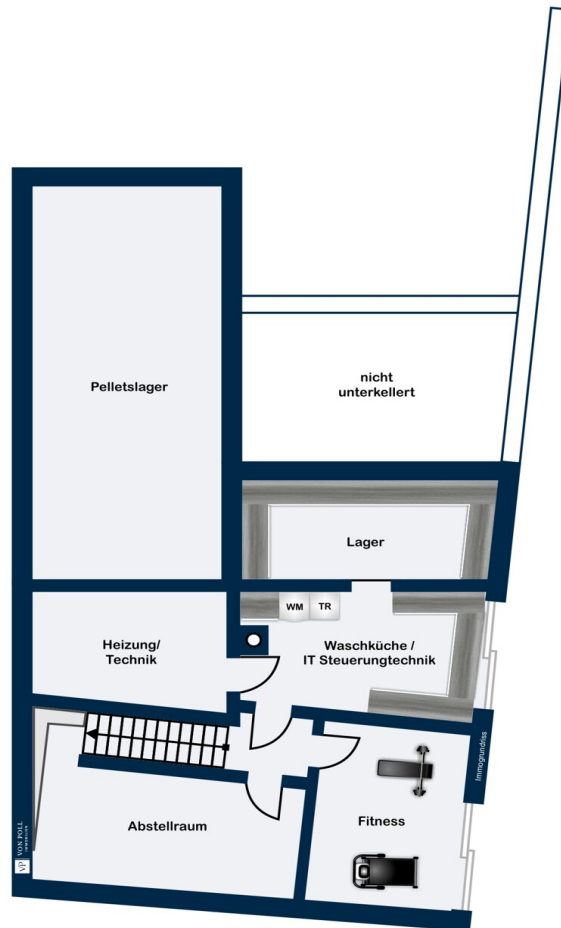
T.: 0711 - 24 83 749 0

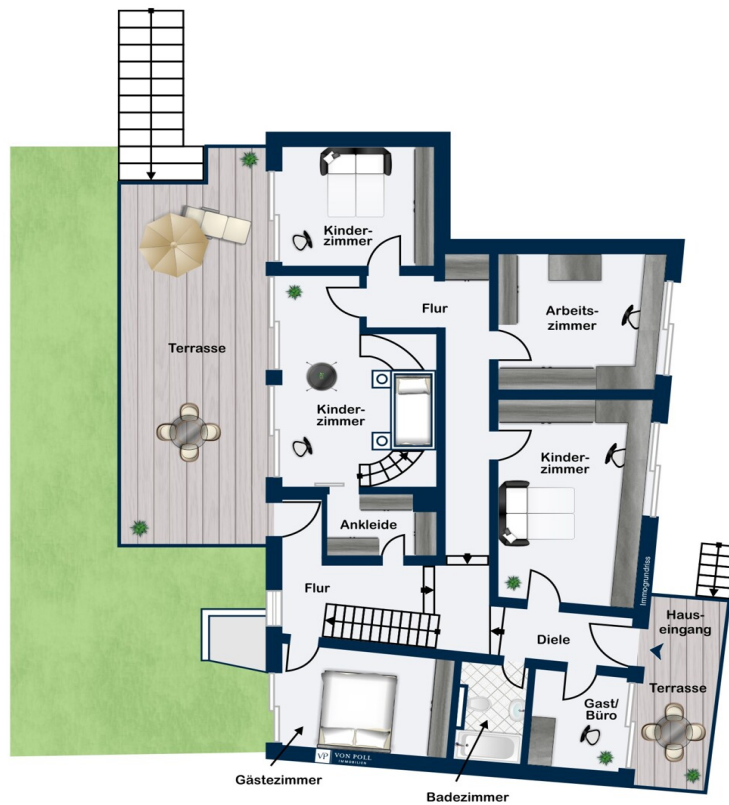
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Az első benyomás

Ez az exkluzív, különálló ház a kivételes egyéniséget ötvözi a magas szintű lakhatási kényelemmel a családbarát Killesberg negyedben. Diszkréten elrejtve az utcától, ez a családi rezidencia magas fokú magánéletet kínál. Kényelmesen leparkolhatja járművét a kijelölt kültéri parkolóhelyeken vagy a garázsban, és egy stílusos lépcsőn keresztül juthat el a bejárati ajtóhoz. A gondosan parkosított kültéri terület futótt medencével és elektromos árnyékolással a mediterrán nyári rezidenciákra emlékeztető hangulatot teremt. A nyári hónapokon túl is az ingatlan, beleértve a teraszt és a kapcsolódó tereket is, tökéletesen alkalmas nyugodt családi pillanatokra, valamint pezsgő medencepartikra szeretteivel. A déli fekvésű terasz szintén elektromos árnyékolással rendelkezik, így még a legforróbb napokon is élvezheti a nyaralás hangulatát. A ház körülbelül 300 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál két szinten, valamint egy fitnesstermet és épületgépészeti részleget az alagsorban. Az emeleten a nyitott területek nappali, étkező és konyha alkotja a családi élet szívéét. A szintet a fő hálószoba teszi teljessé, luxus fürdőszobával és gardróboszával, valamint egy vendégfürdőszobával. Az alsó lakószinten számos gyermek- és/vagy vendégszoba található, amelyek nagyfokú rugalmasságot és magánéletet biztosítanak. A külön bejárat lehetővé teszi az emelet független megközelítését. A ház 2015/2016-ban átfogó felújításon és átalakításon esett át, nagyon jó minőségű anyagok felhasználásával. A konyhát és a fürdőszobákat Corian elemek díszítik. A padlóburkolat kiváló minőségű márványból készült, amely tökéletesen harmonizál a padlófűtéssel. Az ajtóktól és ablakoktól kezdve a világításig a kifinomult elektromos rendszerig, beleértve a buszrendszert és az alkalmazásvezérlést, mindent a maximális lakhatási kényelem érdekében terveztek. A modern fűtési koncepció pellettel, szivattyúval, napkollektorokkal és egy 11 kW-os fotovoltaikus rendszerrel kiváló energiahatékonyságot biztosít – a fogyasztási adatok összehasonlíthatók egy új építésű házával.

**VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25081021 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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