

Stuttgart – Feuerbach

## L'understatement incontra il fascino delle feste

*Codice oggetto: 25081021*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 295 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25081021	Prezzo d'acquisto	2.200.000 EUR
Superficie netta	ca. 295 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Bagni	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1965	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie lorda	ca. 98 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	25.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

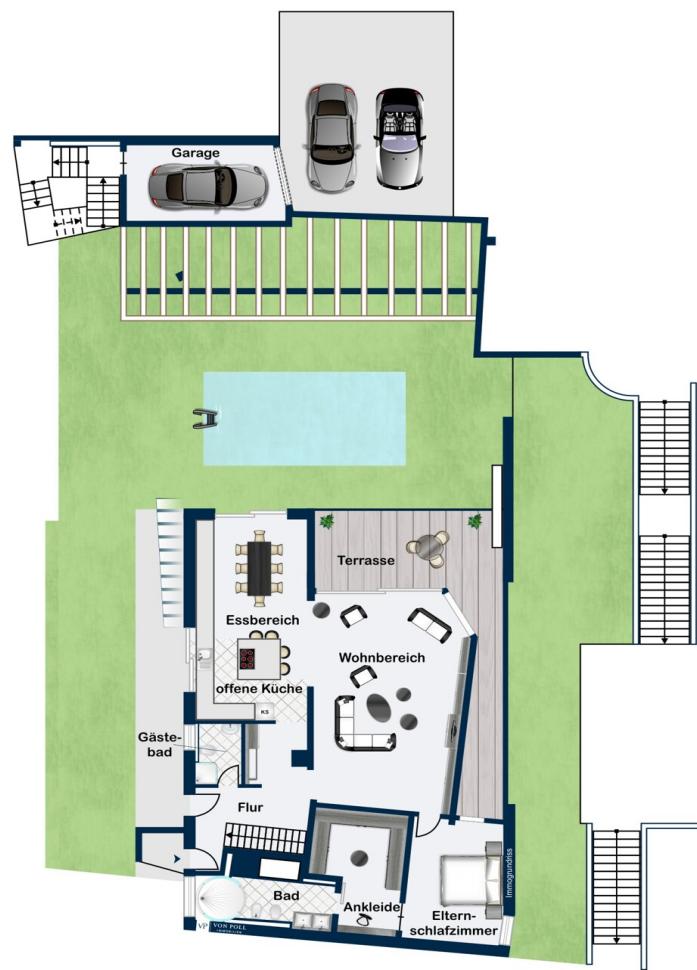
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

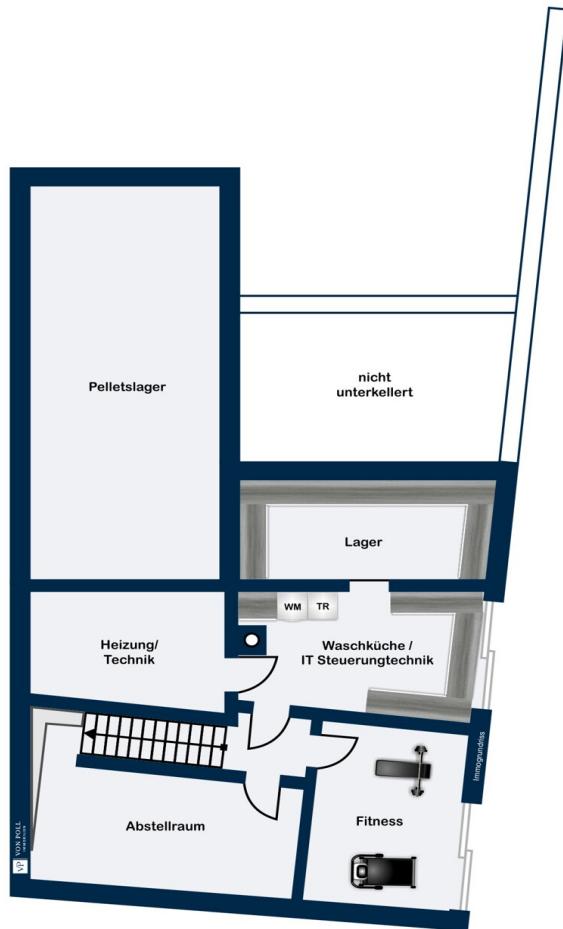
T.: 0711 - 24 83 749 0

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

Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach**

## Una prima impressione

Questa esclusiva casa indipendente coniuga un'eccezionale individualità con un elevato comfort abitativo nel quartiere di Killesberg, ideale per le famiglie. Discretamente nascosta dalla strada, questa residenza familiare offre un elevato livello di privacy. È possibile parcheggiare comodamente il veicolo nei posti auto esterni designati o in garage e raggiungere l'ingresso principale tramite un'elegante scala. L'area esterna, curata nei minimi dettagli e dotata di piscina riscaldata e tende oscuranti elettriche, crea un'atmosfera che ricorda le residenze estive mediterranee. Anche al di fuori dei mesi estivi, la proprietà, compresa la terrazza e gli spazi adiacenti, è perfetta per momenti di relax in famiglia e vivaci feste in piscina con i propri cari. La terrazza esposta a sud è inoltre dotata di tende oscuranti elettriche, che permettono di godere appieno dell'atmosfera vacanziera anche nelle giornate più calde. La casa offre circa 300 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani, oltre a una palestra e agli impianti tecnici nel seminterrato. Al piano superiore, le zone giorno, pranzo e cucina open space costituiscono il cuore della vita familiare. La suite padronale, dotata di lussuoso bagno privato e cabina armadio, e un bagno per gli ospiti completano questo piano. Diverse camere per bambini e/o per gli ospiti al piano inferiore offrono un elevato grado di flessibilità e privacy. Un ingresso separato consente l'accesso indipendente a questo piano. La casa è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione e ristrutturazione nel 2015/2016, utilizzando materiali di altissima qualità. Elementi in Corian impreziosiscono la cucina e i bagni. I pavimenti sono in marmo di alta qualità, che si armonizza perfettamente con il riscaldamento a pavimento. Dalle porte e finestre all'illuminazione, fino al sofisticato impianto elettrico, che include un sistema bus e il controllo tramite app, tutto è stato pensato per garantire il massimo comfort abitativo. Un moderno sistema di riscaldamento a pellet, una pompa di calore, collettori solari termici e un impianto fotovoltaico da 11 kW garantiscono un'eccellente efficienza energetica: i consumi sono paragonabili a quelli di una nuova costruzione.

**Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25081021 - 70469 Stuttgart – Feuerbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart  
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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