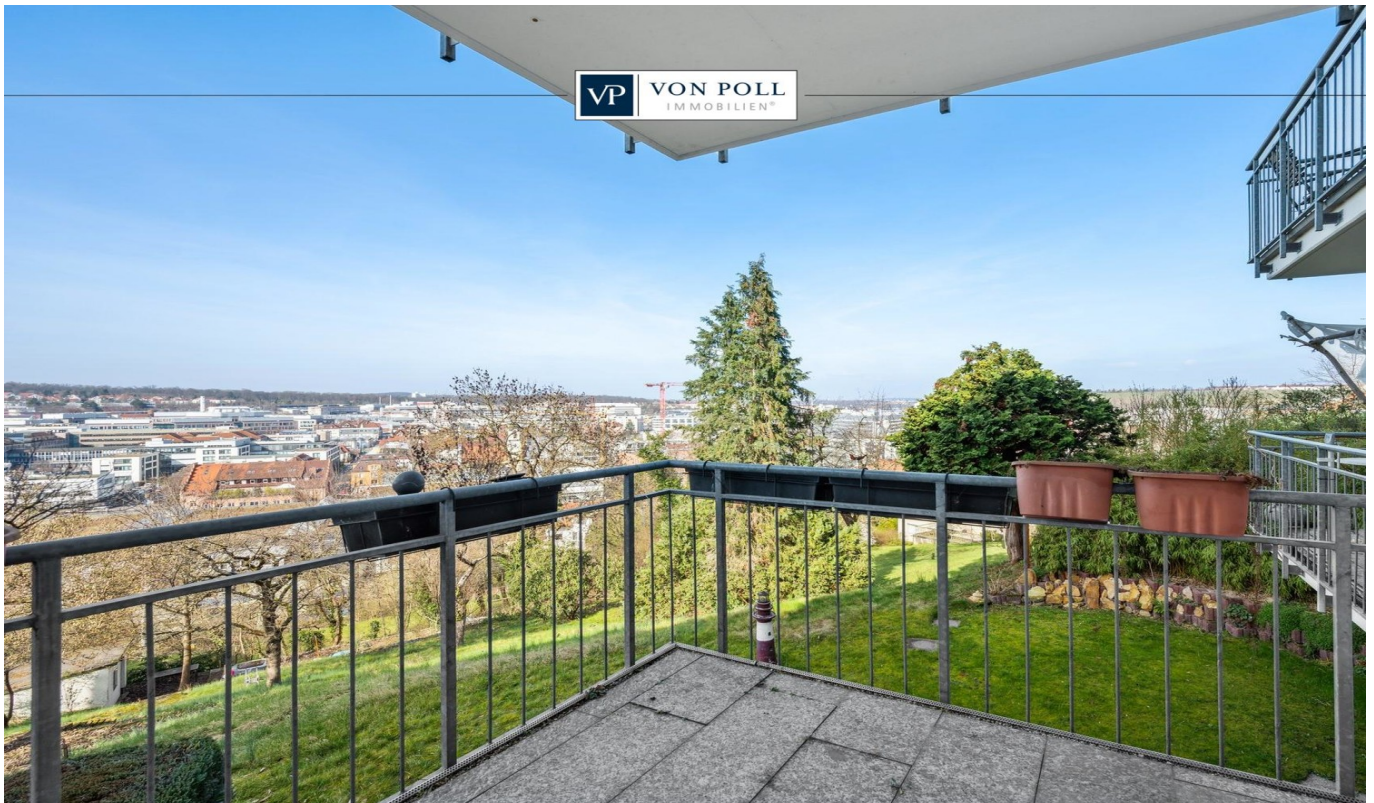


Stuttgart – Feuerbach

# Offene Wohnarchitektur in herrlicher Aussichtslage am Stuttgarter Killesberg

Objektnummer: 24081004



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24081004
Wohnfläche	ca. 104,68 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1993

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

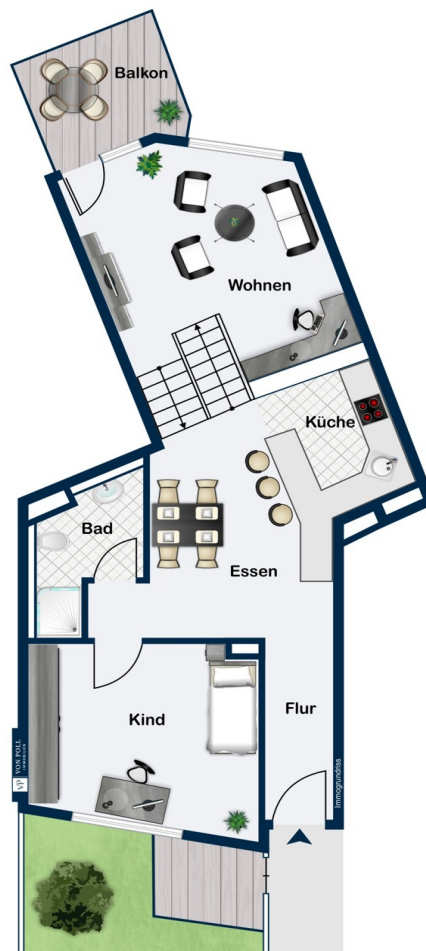
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

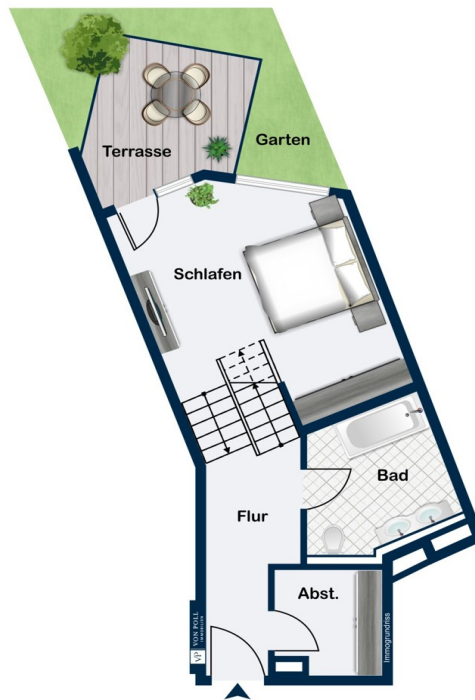
T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Ein erster Eindruck

In unmittelbarer Nähe des idyllischen Killesberg-Parks liegt diese charmante 3,5-Zimmer-Erdgeschoss-Maisonette aus dem Baujahr 1992, eingebettet in eine ruhige und exklusive Umgebung mit unverbaubarem Ausblick. Die Wohnung erstreckt sich über vier Halbgeschosse und vermittelt mit ihrem eigenen Garten eher das Gefühl in einem Haus als in einer Wohnung zu leben. Beim Betreten werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen, die nahtlos in die offene Küche und das Esszimmer übergeht. Ein Blick von der Empore offenbart das einladende Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die eine herrliche Aussicht bieten. Eine Einbauküche ist vorhanden und Bestandteil des Kaufangebotes. Auf derselben Ebene befinden sich ein weiteres Zimmer für Gäste, als Büro für Homeoffice-Zwecke oder als Kinderzimmer sowie ein innenliegendes Badezimmer mit Dusche und WC. Das geräumige Wohnzimmer ist durch seine bodentiefen Fenster harmonisch mit der Natur verbunden. Eine kleine Treppe führt in die dritte Ebene, wo sich das Elternbadezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken, ein WC und ein großzügiger Abstellraum befinden. Die vierte Ebene öffnet sich zum Garten, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und können als Sondernutzungsrecht die außergewöhnlich große Gemeinschaftsfläche in vollen Zügen genießen. In allen Räumen sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Wohlfühl-Raumtemperatur. Die elektrischen Jalousien sorgen für ein behagliches Spiel aus Licht und Schatten und schaffen dabei eine angenehme Beschattung. Durch die Hanglage ist die Wohnanlage von der Straße aus uneinsehbar und nur über eine elektrisch gesteuerte Einfahrt erreichbar. Die ca. 105 Quadratmeter große Wohnung ist bequem mit dem Aufzug oder über Treppen zugänglich und verfügt über einen PKW-Stellplatz in einer 4er Duplex-Garage, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartige Immobilie in einem persönlichen Beratungstermin zu entdecken. Fragen Sie gerne die genaue Wohnlage und weitere Informationen über unser Exposé an, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Ausstattung und Details

- Offenes Haus-im-Haus-Konzept
- Fliesen
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien
- Balkon mit Aussicht (überdacht)
- Schöne west ausgerichtete Aussichtsterrasse (überdacht) auf herrlich eingewachsenem Grundstück
- Einbauküche
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschtische und WC
- Innenliegendes Duschbad mit WC
- großer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- neuer Brenner für die Gasheizung in 2018, neue Bedüsung und Elektromotor zur Heizungsanlage
- Hausmeisterservice
- Aufzug
- 1 Parkplatz in Duplex-Garage für 4 Fahrzeuge
- Steuerung für Fußbodenheizung teils erneuert
- Wasser-Zuleitungen zu den Wohnungen teilweise in 2021 erneuert (Wasser-Absperrventile revidiert)

**Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach**

## Alles zum Standort

Die schöne Halbhöhenlage Feuerbacher Tal direkt am Fuße des Stuttgarter Killesbergs zählt zu den feinsten Adressen der Stuttgarter Höhenlagen. Im Gebäudekomplex dieser wunderschönen, grünen Oase lässt es sich durch das ausgesprochen große Grundstück sehr ruhig wohnen. Der "Höhenpark Killesberg" ist in nur zwei Fußminuten erreicht und weitere große Grünflächen stellen einen hohen Wohnwert dar. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind in naher Umgebung und runden diese Spitzenlage ab. Auch die nahe gelegenen Sporteinrichtungen am Kräherwald bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Mit der Stadtbahn U5/U6/U13 oder dem Auto sind der Hauptbahnhof und die Innenstadt in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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