

Stuttgart – Killesberg

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und Einliegerwohnung

Objektnummer: 24081001



KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24081001
Wohnfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.680.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.06.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN






Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0711 - 24 83 749 0

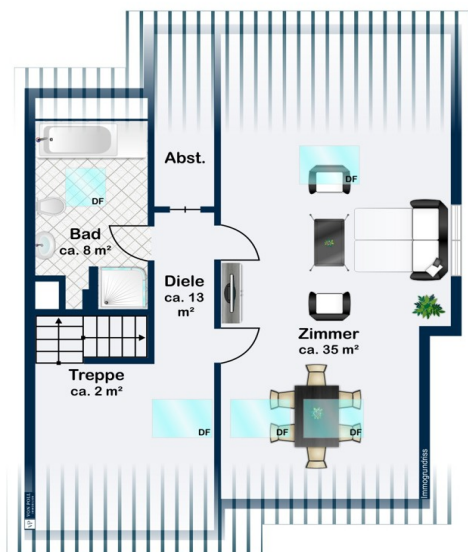
Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

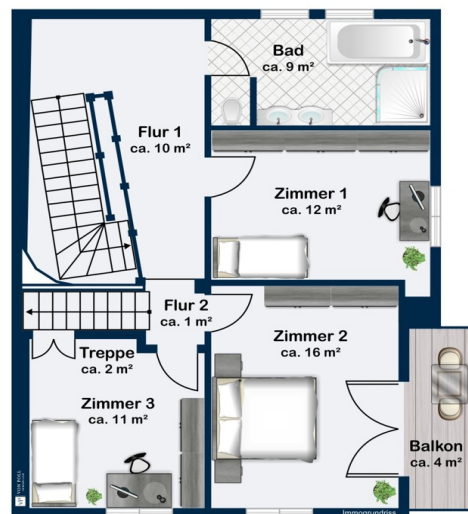
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

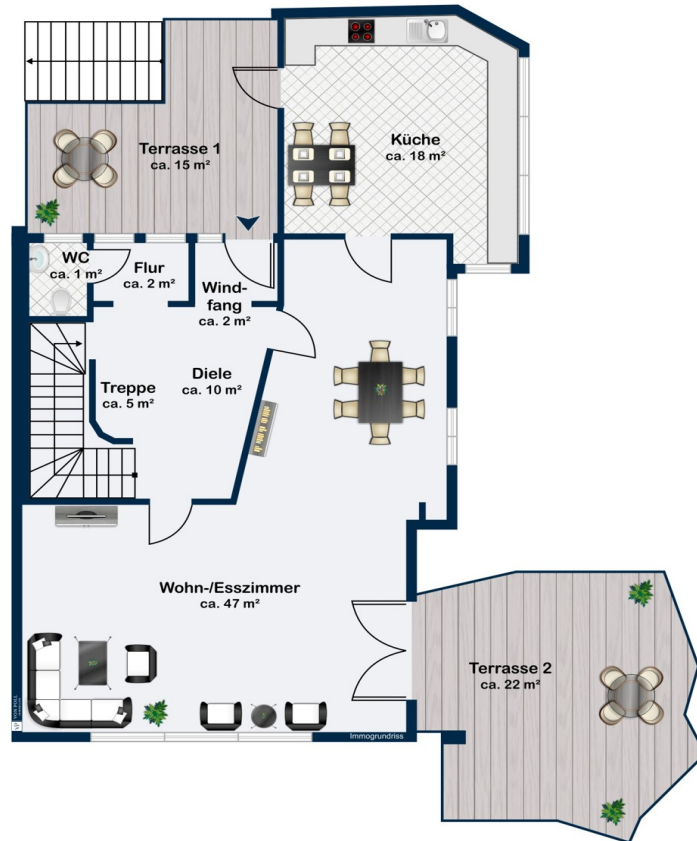
[www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

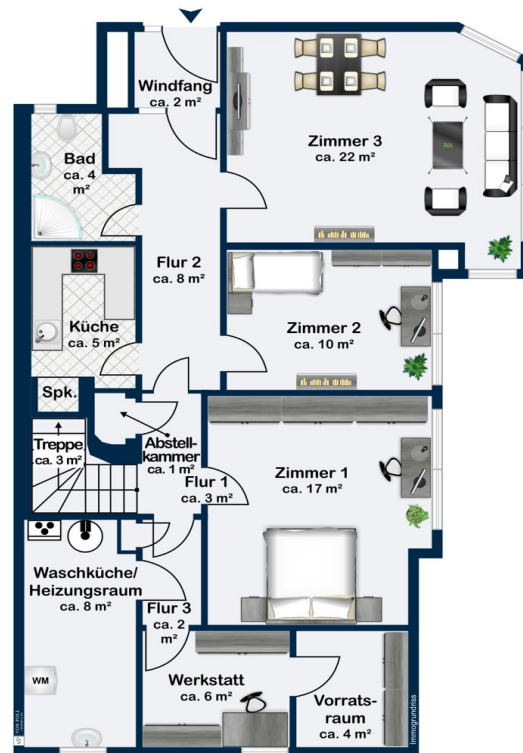
## Grundrisse











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: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses familienfreundliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und schönem Garten in begehrter Lage im Stadtteil Killesberg im Stuttgarter Norden vorstellen zu dürfen. Das Haus wurde im Jahr 1962 auf einem circa 500 Quadratmeter großen Grundstück in Massivbauweise erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von circa 256 Quadratmeter, die sich über vier Etagen erstreckt. Im Jahr 2006 erfolgte ein An- und Umbau des Wohnhauses. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich, der nicht nur Platz für eine Garderobe bietet, sondern auch ein Gäste-WC beinhaltet. Das große Wohn- und Esszimmer ist lichtdurchflutet, dank zahlreicher Fenster, und bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Süd-West-Terrasse, die sich hinter dem Haus erstreckt. Diese Terrasse mit Außenkamin lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine feine Besonderheit ist der direkte Zugang von außen zur hochwertig ausgestatteten Küche und zum sonnigen Essplatz, der nicht nur über das Esszimmer, sondern auch über diesen zweiten Hauseingang zu erreichen ist. Dies erleichtert Ihnen Einkäufe auf direktem Weg ins Haus zu bringen. Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer nutzbar als Schlaf-, - Kinder- oder Gästezimmer sowie ein vollwertiges, modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche. Eines der Zimmer besticht durch seine Größe sowie den direkten Zugang zum weitläufigen Balkon. Eine Treppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von circa 40 Quadratmetern. Hier befinden sich aktuell ein großes Zimmer, welches ursprünglich aus 2 Zimmern bestand sowie ein helles und modernes Bad mit Badewanne und Dusche. Die 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss betritt man über einen eigenen Eingang. Neben einer Küche und einem Bad befinden sich auf dieser Ebene auch noch ein praktischer Vorratsraum, eine Werkstatt sowie die Waschküche/der Heizungsraum. Abgerundet wird dieses familienfreundliche Einfamilienhaus von einem großzügigen und gepflegten Garten, der viel Platz für Entspannung und Spielmöglichkeiten bietet. Hier finden Sie auch eine geräumige Garage, die nicht nur zum Abstellen von Fahrzeugen geeignet ist, sondern auch Platz für kleinere handwerkliche Tätigkeiten bietet. Dieses Haus besticht durch seine Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer ruhigen, gehobenen Lage in Stuttgart-Killesberg. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Killesberg befindet sich im Norden Stuttgarts und zählt auf Grund seiner Halbhöhenlage zu den beliebtesten und exklusivsten Wohngebieten Stuttgarts. Stuttgart Nord verfügt über ein dichtes Betreuungsnetz von Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Grundschule (Mühlbachhofschule) und weiterführenden Schulen. Die Killesberghöhe mit all ihren Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie die öffentlichen Verkehrsmittel Stadtbahn und Omnibus, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Erholung finden Sie im nahe gelegenen Höhenpark Killesberg, eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt.

Objektnummer: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24081001 - 70192 Stuttgart – Killesberg

## 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)