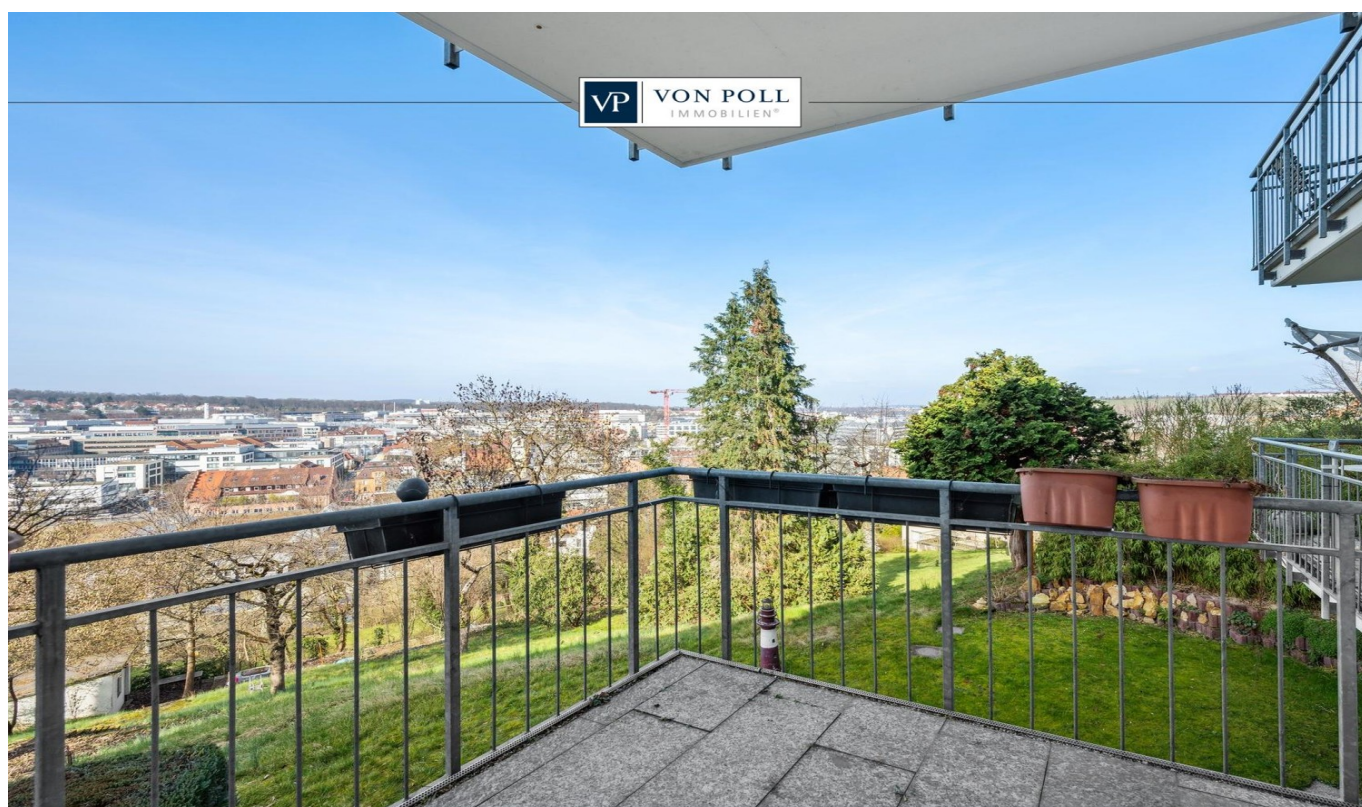


Stuttgart – Feuerbach

# Offene Wohnarchitektur in herrlicher Aussichtslage am Stuttgarter Killesberg

Property ID: 24081004



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## At a glance

Property ID	24081004
Living Space	ca. 104,68 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1993

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.11.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## The property



Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## The property



Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## The property



Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## The property





Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

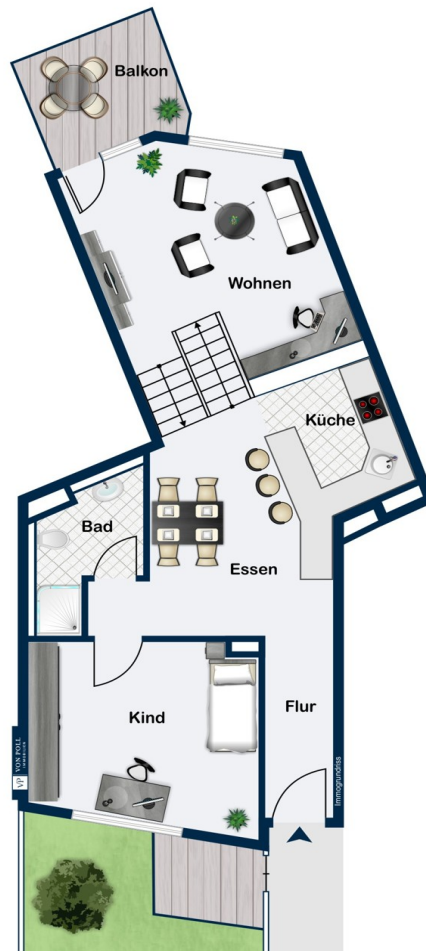
Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

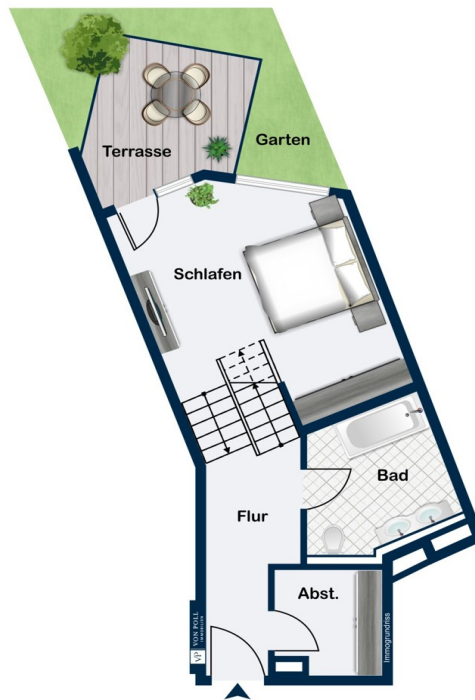
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## A first impression

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.

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Details of amenities

- 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)

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## All about the location

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.

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Other information

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.

Property ID: 24081004 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)