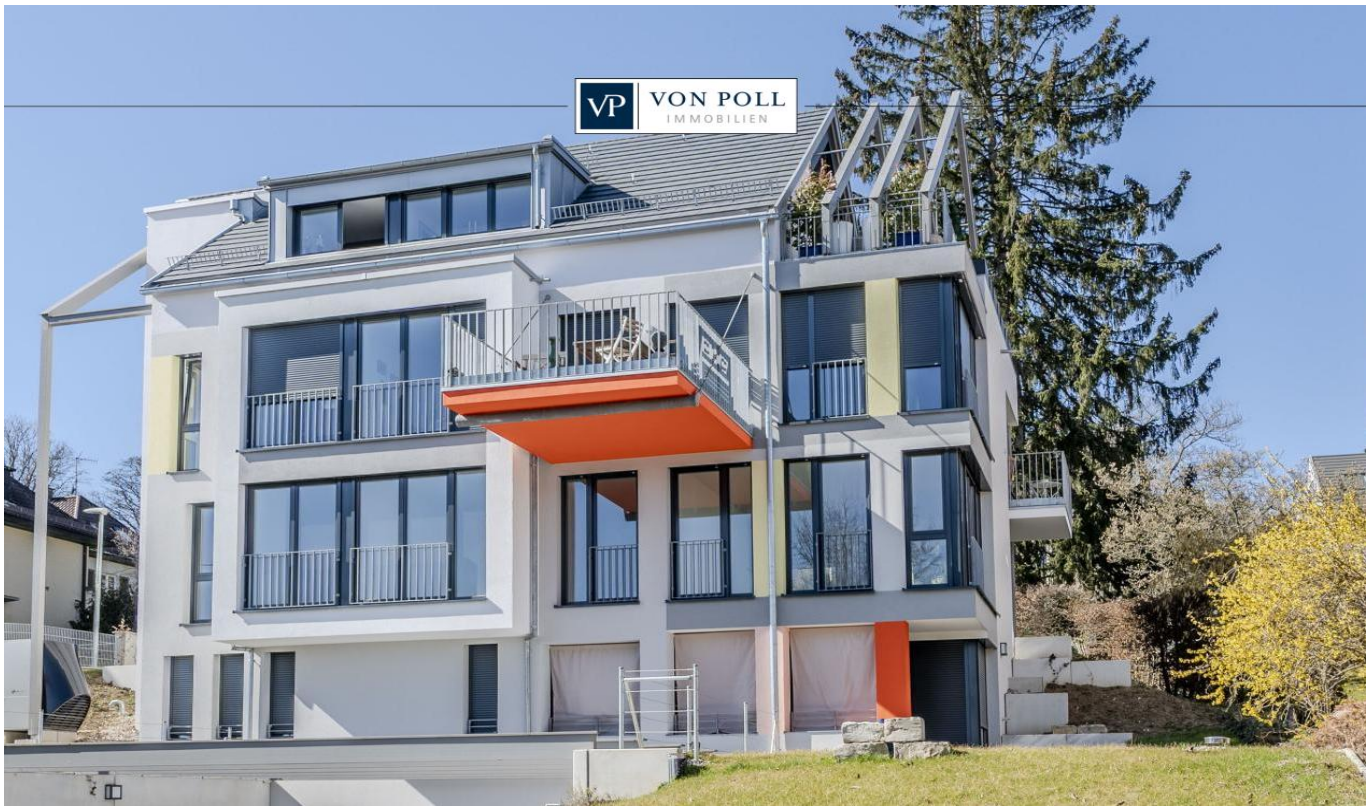
Stuttgart – Sillenbuch

* Neubau-Erstbezug: 3,5 oder 4,5 Zimmer Wohnung nach Wahl *

CODE DU BIEN: 25081012



PRIX D'ACHAT: 1.230.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 110 m^2 • **PIÈCES:** 4.5

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081012
Surface habitable	ca. 110 m²
Etage	1
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Garage, 45000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.230.000 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.02.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	17.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

La propriété

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

Une première impression

Diese moderne Neubauwohnung in begehrter Lage von Stuttgart-Sillenbuch vereint zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und flexible Raumgestaltung zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² bietet die Etagenwohnung großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrissplanung, die sich individuell anpassen lässt. Auf Wunsch kann die Raumaufteilung verändert werden, sodass aus der aktuellen 4,5-Zimmer-Wohnung eine großzügige 3,5-Zimmer-Variante mit erweitertem Wohnbereich entsteht. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Bodentiefe Fensterfronten auf drei Seiten sorgen für eine hervorragende Lichtdurchflutung und bieten eine fantastische Fernsicht. Die hochwertigen Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutz- verglasung gewährleisten optimale Energieeffizienz und exzellenten Schallschutz, während elektrische Außenrollläden zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Die Wohnung entspricht dem KfW-55-Standard und wird über eine energieeffiziente Luft-Wasser- Wärmepumpe beheizt, was nachhaltiges und kostensparendes Wohnen ermöglicht. Ein weiteres Highlight ist die große, teilüberdachte Terrasse mit ca. 21 m² und angrenzenden kleinem Gartenteil. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und können Familie und Freunde zu einem gemütlichen Grillabend in Ihrem persönlichen Naherholungsgebiet einladen. Für höchsten Wohnkomfort sorgt die hochwertige Badausstattung, die eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie eine Handtuchheizung umfasst. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung, wobei beide Sanitärbereiche individuell bemustert werden können. Die exklusive Elektroausstattung der Wohnung beinhaltet eine Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit, während der Bodenbelag ganz nach persönlichem Geschmack aus hochwertigem Parkett oder edlen Fliesen gewählt werden kann. Die Erweiterung auf ein Smart-Home-System ist ebenfalls noch gegen Aufpreis möglich. Ein Personenaufzug führt direkt bis vor die Wohnungstür und sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Ebenen. Zur Immobilie kann zudem eine besonders breite Einzelgarage erworben werden, die nicht nur viel Platz für ein Fahrzeug bietet, sondern auch integrierte Fahrradabstellflächen bereithält. Dank der vorbereiteten Anschlüsse für eine spätere E-Wallbox ist die Garage ideal für Elektromobilität ausgelegt. Erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

Détails des commodités

- KfW-Effizienzhaus 55
- Personenaufzug
- Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, WC, Doppelwaschbecken, Handtuchheizung und Anschluss für Waschmaschine (eigene Bemusterung möglich)
- Gäste WC (eigene Bemusterung möglich)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- überwiegend bodentiefe Verglasung
- elektrische Außenrollläden
- hochwertige Elektroausstattung
- Video-Gegensprechanlage
- Bodenbeläge zur Auswahl: Parkett und / oder Fliesen
- optional: Garage (Wall-Box-fähig) mit ca. 3,5 m Breite und ca. 6 m Tiefe (45.000 €)

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

Tout sur l'emplacement

Der südlich gelegene, beliebte Stadtbezirk Sillenbuch befindet sich auf Filderebene. Er ist der drittgrößte Stadtbezirk der Fildern und begeistert mit seinen umliegenden Wäldern. Die gute Infrastruktur in Sillenbuch bietet Kindergärten, Schulen, Restaurants und attraktive Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens in ihrer direkten Nähe. Des Weiteren befindet sich hier die Deutsch-Französische Grundschule. Der Stadtbezirk ist gut an das Stuttgarter Stadtbahnsystem eingebunden, sowie auch die Buslinien und die Oldtimerlinie 23 E. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Stuttgarter Innenstadt, den Flughafen und die Autobahn.

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

CODE DU BIEN: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 Stuttgart
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com