

Hirschlanden – Ditzingen

# RARITÄT: Neuwertiges, echtes Penthouse mit Luxusausstattung und Panoramablick

Objektnummer: 25143013



KAUFPREIS: 939.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

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

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25143013                               |
| Wohnfläche   | ca. 139,48 m <sup>2</sup>              |
| Etage        | 3                                      |
| Zimmer       | 4.5                                    |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2020                                   |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 939.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Penthouse                                                                             |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | KWK fossil         | Endenergiebedarf            | 67.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 25.03.2030         | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2020           |

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Die Immobilie



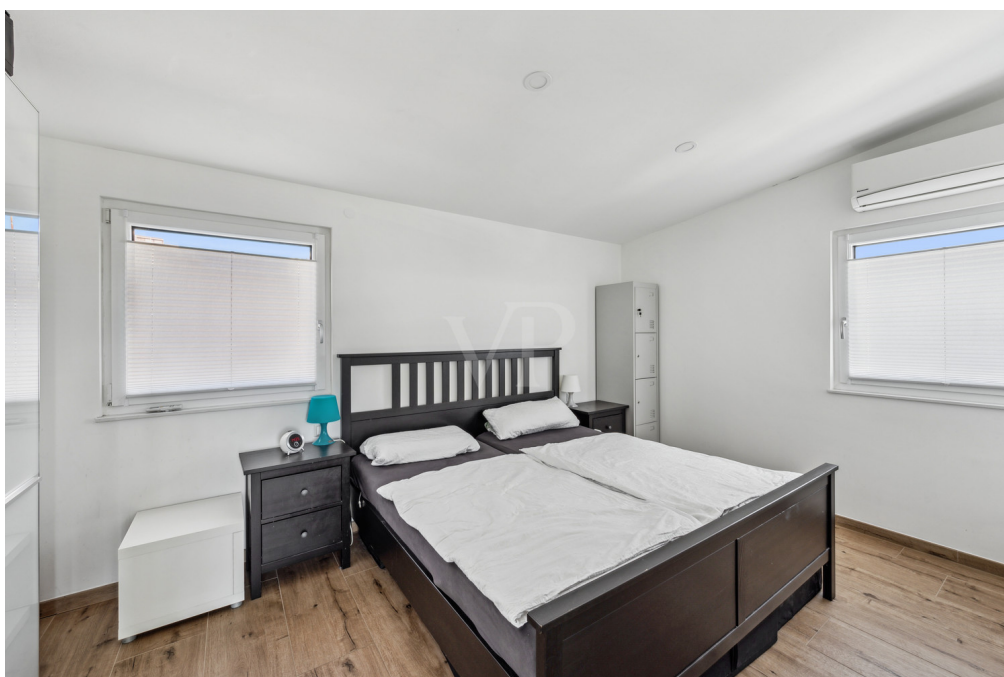
Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,54% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre        | 3,49% p.a.             | 3,59% p.a.               |
| 10 Jahre       | 3,46% p.a.             | 3,54% p.a.               |
| 30 Jahre       | 4,06% p.a.             | 4,15% p.a.               |

Stand 01.04.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07152 - 90 71 13 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## 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: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Penthouse-Wohnung, die im Jahr 2020 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von etwa 139 m<sup>2</sup> ein großzügiges und ansprechendes Wohnkonzept mit einzigartigem Wohnerlebnis. Mit 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer, überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung die sich über die gesamte, oberste Etage des Gebäudes erstreckt. Beim Betreten der Wohnung, egal ob über das Treppenhaus, oder den Aufzug, der direkt in der Wohnung endet, werden Sie sofort von dem besonderen Raumgefühl beeindruckt. Hohe Decken, bedingt durch das innovative Pultdach, erzeugen ein Loft-Feeling, das die exklusive Wohnatmosphäre unterstreicht. Der Bodenbelag besteht aus großformatigen Fliesen in Holzoptik, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht und langlebig sind. Die Wohnung verfügt über eine offene und hochwertige Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist, um Ihren Kochgewohnheiten gerecht zu werden. Für Komfort und Energieeffizienz sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Räumen integriert wurde. Zusätzlich können vier Klimageräte per App gesteuert werden, sodass ein individuelles Raumklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet ist. Der an drei Seiten der Wohnung umlaufende Balkon, mit zwei Terrassenausparungen für großzügige Sitzmöglichkeiten, macht diese Immobilie zu einem echten Penthouse. Der Aussenbereich bietet nicht nur ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, sondern auch eine beeindruckende Aussicht. Technologisch ist die Wohnung auf höchstem Niveau. Das Somfy Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung von Licht, Heizung und Rollläden. Somit können Sie alle Einstellungen zentral, automatisiert oder auch von unterwegs aus regeln, was den Wohnkomfort erheblich steigert. Fliegenschutzvorrichtungen ergänzen diese exklusive Ausstattung. Zwei Tiefgaragenstellplätze runden das Angebot ab, sodass Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt untergebracht sind. Diese Penthouse-Wohnung vereint modernes Design mit einer durchdachten Ausstattung und bietet ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie eine Besichtigung, um die Besonderheiten und das Raumgefühl dieser Immobilie selbst zu erleben.

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Alles zum Standort

Die Immobilie selbst befindet sich im Ditzinger Teilort Hirschlanden. Hirschlanden zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Natur bietet. Die Gemeinde hat eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. In Ditzingen selbst finden Sie eine große Auswahl an kleinen Fachgeschäften oder Boutiquen. Ärzte wie auch Apotheken, weiterführende Schulen und Kindergärten sind außerdem vorhanden. Des Weiteren bietet Ditzingen auch im Freizeitbereich einiges: die vielen Rad- und Fußwege in und um die Ortschaft lassen Radfahrern und Spaziergänger keine Wünsche offen. Restaurants, Gaststätten und Cafés runden das Ditzinger Angebot ab. Ditzingen liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der A81 und ermöglicht einen schnellen Anschluss in die umliegenden aber auch in die weiter entfernten Orte. Die Bundesstraße 295 führt direkt durch die Kernstadt - Stuttgart, Leonberg und Calw können somit gut erreicht werden. Durch den S-Bahn-Anschluss Ditzingens und die regelmäßigen Busverbindungen in die Teilorte, erreichen Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln Stuttgart, Leonberg oder auch Ludwigsburg und Böblingen.

Objektnummer: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 67.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg

E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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