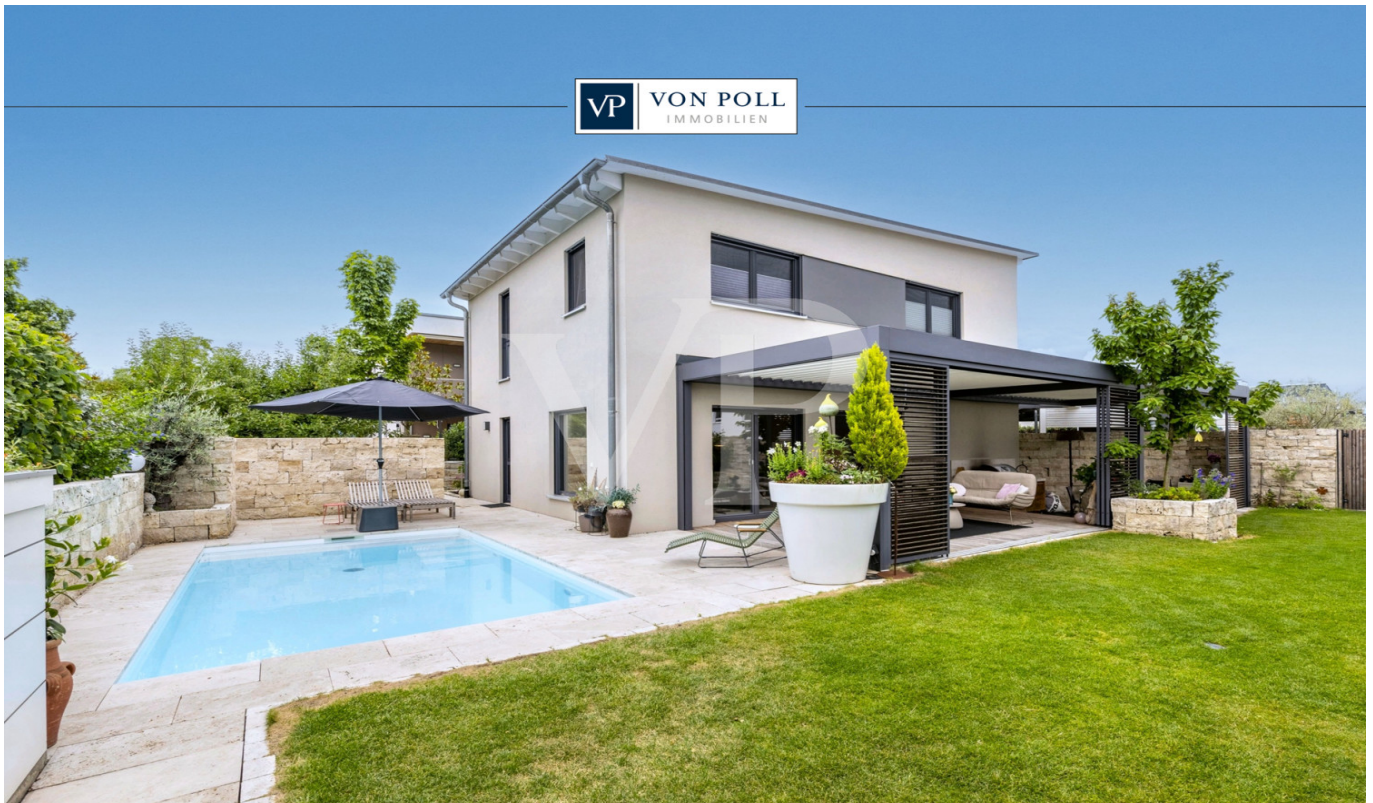


Wolfschlugen

Nachhaltigkeit und Luxus vereint – Ihr neues Zuhause in Wolfschlugen

Número de propiedad: 25079037



PRECIO DE COMPRA: **1.290.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 193 m²** • HABITACIONES: **4.5** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **489 m²**

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

De un vistazo

Número de propiedad	25079037
Superficie habitable	ca. 193 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2012

Precio de compra	1.290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 35 m²
Características	WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	21.07.2035
Fuente de energía	Geotérmico

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	27.53 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

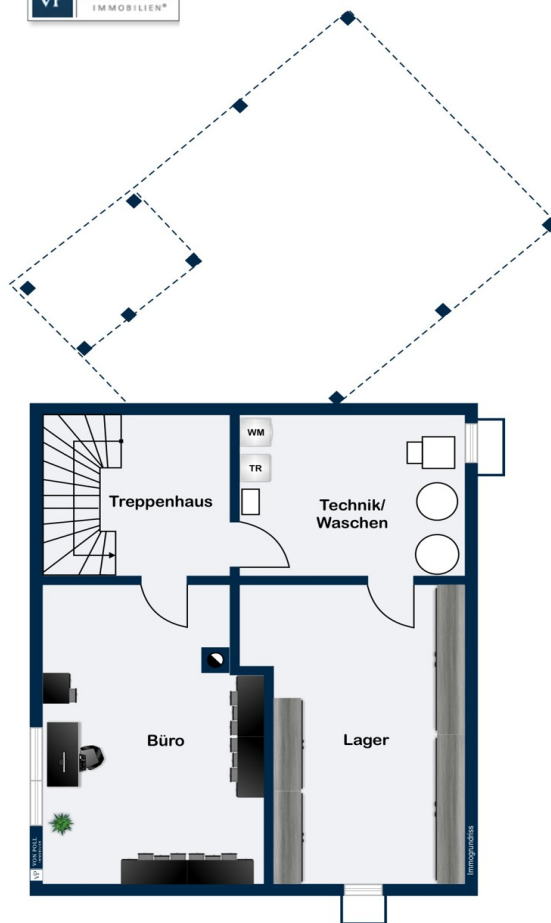
VP

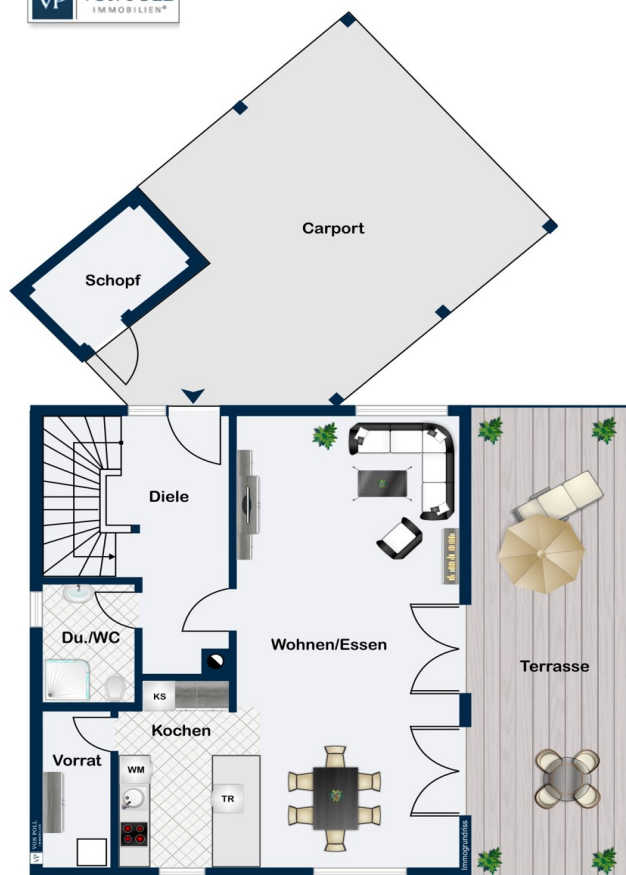
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

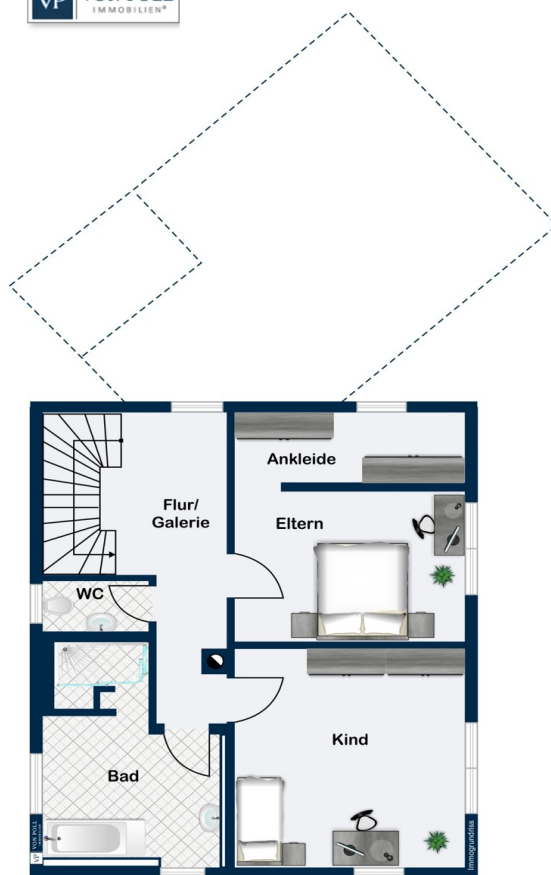
www.von-poll.com/esslingen

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Una primera impresión

Herzlich willkommen zu diesem herrlichen Familiendomizil in Wolfschlugen!

Eingebettet in eine liebevoll gestaltete Gartenoase bietet dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus für Sie und Ihre Familie traumhaften Wohnkomfort in Verbindung mit absoluter Privatsphäre. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 193 m² erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Dieses 2012 erbaute Haus wurde ausschließlich mit hochwertigen Naturbaustoffen gebaut. Besonderheit ist das hierbei entstandene natürliche Wohnklima, die sehr guten Energie-Kennwerte und eine außerordentlich gute Bauqualität.

Stellvertretend für die hohe Energieeffizienz und Bauqualität des Hauses seien nur einige Highlights genannt:

Eine moderne Erdwärmepumpe sorgt für eine besonders effiziente und nachhaltige Heiztechnik.

Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage liefert umweltfreundliche Energie.

Eine Fassadenisolierung mit ökologischen Holzfaserdämmplatten unterstreicht den zukunftsorientierten und nachhaltigen Anspruch der Immobilie.

Der Innenausbau setzt auf edle Materialien: In den Wohnräumen und Badezimmern erwarten Sie hochwertige Feinsteinzeug-Bodenbeläge, während die zwei Schlafzimmer im Obergeschoss mit edlen Parkettböden ausgestattet sind. Das größere Schlafzimmer verfügt über eine großzügige, begehbare Ankleide, die zusätzlichen Komfort bietet. Besonders hervorzuheben ist das Masterbad mit einer modernen Badewanne und einer ebenerdigen Dusche, sowie das Gästebad, das ebenfalls mit einer modernen, barrierefreien Dusche aufwartet.

Im Untergeschoss finden Sie nicht nur einen Hobbyraum, sondern auch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie ein Büro, das sich ideal für Homeoffice oder auch als Gästezimmer eignet.

Die Außenbereiche sind ebenso beeindruckend wie das Innere des Hauses:

Der überdachte Terrassenbereich bietet dank einer elektrischen Beschattungsmöglichkeit und einem variablen Sichtschutz stets ein angenehmes, privates Ambiente. Eine Outdoorküche macht das Leben im Freien noch komfortabler.

Der Pool mit Gegenstromanlage und automatisierter Regeltechnik garantiert jederzeit eine erfrischende Abkühlung und lädt zum Entspannen ein.

Das Haus verfügt über eine offene Galerie im Eingangsbereich, die den Raum mit viel Licht und Weite durchflutet.

Praktisch und komfortabel: Ein Carport mit zwei Stellplätzen sowie einer Wallbox für Elektrofahrzeuge rundet das Angebot ab.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das durch seinen hohen Qualitätsstandard und die exquisite Ausstattung beeindruckt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen, die dieses Haus zu bieten hat. Genießen Sie das Gefühl von Schutz und Geborgenheit in einem zeitgemäßen Wohnumfeld, das sowohl modernen Komfort als auch Nachhaltigkeit vereint.

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Detalles de los servicios

- Erdwärme
- PV-Anlage
- Energieeffizienzklasse A+
- Wallbox
- Garage/Carport
- Fahrradbox
- Bio-Haus
- Swimmingpool
- Kamerasystem
- Extra hohe Decken
- Sehr hochwertiger Pflanzenbestand im Garten
- Bewässerungsanlage
- Begrüntes Dach
- Elektrische Pergola mit Beleuchtung

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Todo sobre la ubicación

Wolfschlugen ist eine beliebte Wohngemeinde am Rande der Filder. Die Nähe zu Nürtingen, Esslingen und Stuttgart haben die Entwicklung zu einer modernen Gemeinde begünstigt, in der es sich gut leben und arbeiten lässt. In weniger als 7 km erreichen Sie die Autobahn A8/A81 in Richtung München oder Karlsruhe, sowie den Flughafen Stuttgart. Wolfschlugen bietet eine exzellente Infrastruktur mit ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte.

Durch die Vielzahl nahe gelegener Restaurants, Cafés und Bäcker wird eine hohe Wohnqualität garantiert. In nur 700 m erreichen Sie verschiedene Supermärkte wie ALDI und REWE, wo sich Ihre Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen lassen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur 400m von der Immobilie entfernt und bietet alle 15 Minuten perfekte Anbindungen in Richtung Nürtingen, Neuhausen auf den Fildern und Esslingen.

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.53 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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 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.

Número de propiedad: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com