

Stuttgart – Killesberg

# Exklusive Wohntage in bester Lage am Killesberg

???????? ?????: 25079014\_D



???? ?????: 3.480.000 EUR • ?????: ca. 255 m<sup>2</sup> • ?????: 5.5

???????? ??????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ??? ??????

|                     |                   |               |                       |
|---------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25079014_D        | ????? ??????? | 3.480.000 EUR         |
| ???????????         | ca. 255 m²        | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 5.5               |               | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ?????????           | 2                 |               | MwSt.) des            |
| ????? ????????????  | 2014              |               | beurkundeten          |
| ?????? ???????????? | 2 x ????????      | ?????????     | Kaufpreises           |
|                     | ??????????, 48000 | ?????????     |                       |
|                     | EUR (???????)     | ?????????     | ?????????, WC         |
|                     |                   |               | ???????????,          |
|                     |                   |               | ???????, ??????       |
|                     |                   |               | ?????????????????     |
|                     |                   |               | ?????????             |

???????? ??????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

????????????? ???????????

|                                                |                             |                                                                     |               |
|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                     | BEDARF        |
| ???? ???? ????????                             | ELECTRICITY                 | ?????? ???? ??                                                      | 18.10 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ??? | 17.05.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                          | A+            |
| ???? ???? ????????                             | ?????????????               | ???? ???? ???????<br>???????? ?? ??<br>??????????<br>?????????????? | 2014          |

???????? ??: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ???????



???????? ?????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ???????



???????? ??????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ?????????



???????? ??: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ???????



???????? ?????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ????????



???????? ??????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ?????????



???????? ?????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ???????



???????? ?????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ???????



???????? ?????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?? ????????



??????? ?????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

???????





| LEGENDE |                        |
|---------|------------------------|
| 01      | Büro/Sauna             |
| 02      | Bad                    |
| 03      | Gäste-WC               |
| 04      | Ankleide/Schlafzimmer  |
| 05      | Schlafzimmer           |
| 06      | Diele                  |
| 07      | Wohnbereich/Essbereich |
| 08      | Terrasse               |
| 09      | Küche                  |
| 10      | Gästezimmer            |
| 11      | Bad                    |
| 12      | HWR                    |



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

## ??? ?????? ?????????

Sie fühlen sich wohl in bester Lage Stuttgarts und wollen dabei nicht auf modernste Bautechnik und stilvolle Architektur in Verbindung mit allen Annehmlichkeiten eines luxuriösen Wohnumfelds verzichten?

Dann freuen wir uns Ihnen diese Rarität als Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

Diese beeindruckende Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und erfüllt all die genannten Ansprüche.

Das im Jahr 2014 fertiggestellte Gebäude befindet sich in bester Lage am Killesberg und besticht durch seine hochwertige Ausstattung und luxuriösen Baustandards.

Enorme Deckenhöhen, bodentiefe Fensterfronten, zwei Badezimmer, eine Sauna im Innenbereich sowie ein traumhafter Terrassenbereich sind nur einige der Highlights, mit denen wir Sie hier verzaubern möchten.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer die sich wie folgt aufteilen:

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Immobilie und überzeugt durch seine imposante Größe. Von hier aus erschließt sich die moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten der Fa. Gaggenau und angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Das Masterbad ist mit einer bodengleichen Dusche mit Übergröße, einem WC, einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Vanity-Tisch ausgestattet und bietet direkten Zugang zur Sauna sowie dem Relax-Außenbereich mit Liegeflächen. Im Außenbereich am Masterbad wurden bereits alle Vorkehrungen und Installationsleitungen für einen Whirlpool geschaffen.

Weiter verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Gästebereich mit separatem Badezimmer, ein Büro und eine Gästetoilette.

Das Gebäude überzeugt mit einer technischen Ausstattung, die den heutigen Baustandards noch voraus ist und eine Energieeffizienz auf höchstem Niveau ermöglicht. Eine moderne, leistungsstarke Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Eisspeicher sorgt im Winter für wohlige Wärme und übernimmt im Sommer die Kühlung – selbstverständlich über eine komfortable Fußbodenheizung. Für Spitzenlastzeiten steht zusätzlich eine bedarfsgerechte Gas-Brennwert-Therme zur Verfügung, die die Zentralheizung bei

Bedarf unterstützt.

Die Holz-Aluminium-Fenster verfügen über eine 3-fach Wärmeschutzverglasung. Elektrische Außenraffstores mit Aluminium-Lamellen sorgen für Sicht- und Sonnenschutz. Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigem Echtholzparkett und Fliesen, die für ein ansprechendes Ambiente sorgen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Tiefgaragenstellplätze, die mit einer zentralen Wall-Box ausgestattet sind – ein ideales Feature für Ihr Elektrofahrzeug. Der zugehörige Personenaufzug bietet einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und zu allen weiteren Ebenen im Haus.

Diese exklusive Immobilie vereint moderne Architektur mit durchdachter Planung und ist ideal für anspruchsvolle Bewohner, die ein stilvolles und gehobenes Zuhause in bester Lage suchen. Ein Besichtigungstermin ist empfehlenswert, um sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Erdgeschosswohnung selbst zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins.

??????? ???????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

??????????????? ??? ????????

- Personenaufzug
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Zweiseitiger Heizkamin
- Hoch- und neuwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Schreiner-Einbaumöbel
- Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Sauna
- Vorinstallation für Whirlpool auf der Nord-Ost Terrasse
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste WC
- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Eisspeicher
- Kühlfunktion im Sommer
- Zusätzlich bedarfsgenaue Unterstützung durch Gas-Brennwert-Therme
- Holz-Aluminum-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Bodentiefe Verglasung Richtung Stadt und Fernsehturm
- Elektrische Außenraffstores mit Aluminium-Lamellen
- Grander-Wasserbelebungs-Anlage
- Hauptwasserleitung mit Rückspülfeinfilter
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragenstellplätze (mit einer zentralen Wall-Box)

??????? ?????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

??? ??? ??? ???????????

Die begehrteste Wohnlage: Lenzhalde

Die in Stuttgart am Killesberg halbhoch gelegene nördliche Lenzhalde ist wohl die begehrteste Wohnlage der Stadt. Mit den Nachbarschaftsstädteilen Killesberg und Bismarckturm zusammengefasst, ist die Lenzhalde als 'der Killesberg' weit über Stuttgart hinaus bekannt und steht für höchste Wohnqualität.

Die Adresse der Wohnung wird als das Nonplusultra gesehen und gilt als erste Wahl.

Von hier hat man einen fantastischen Blick in die Stadt und zum Fernsehturm; wohnt dennoch sehr ruhig, hat sowohl den Wald als auch die Innenstadt in fußläufiger Entfernung.

Der Stadtteil Lenzhalde ist an den Stuttgarter ÖPNV mit verschiedenen Bushaltestellen angebunden. In wenigen Minuten erreicht man die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten.

Mit dem Auto ist man schnell in oder aus der Stadt und auch der Flughafen ist gut zu erreichen.

In nächster Umgebung befinden sich Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten. Freizeiteinrichtungen sind vorhanden, es gibt zwei Tennisclubs, einen Reit- und Fahrverein und einen Sportplatz.

???????? ??????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 25079014\_D - 70192 Stuttgart – Killesberg

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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