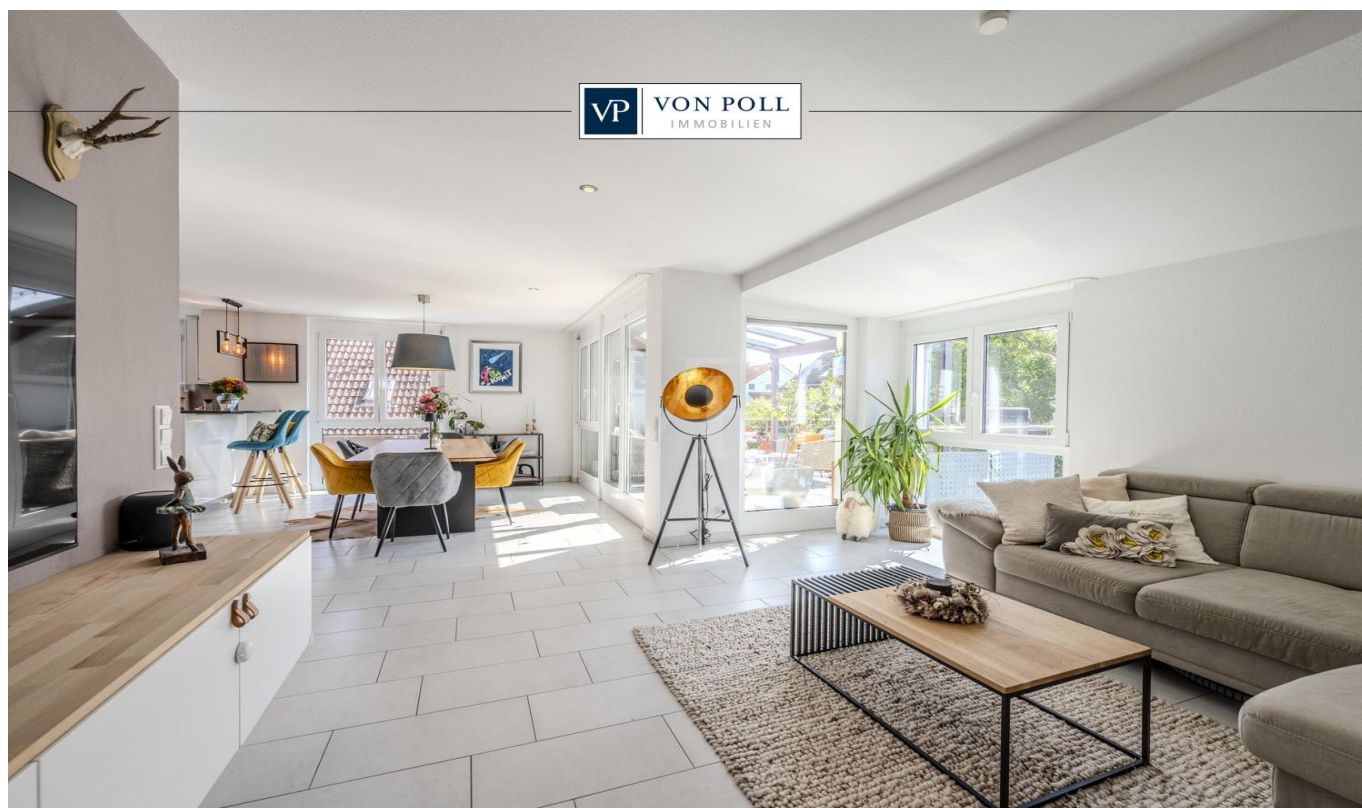


Filderstadt – Bernhausen

Moderne Maisonette-Wohnung mit Doppelgarage – Ihr neues Traumzu Hause!

Property ID: 24079055



PURCHASE PRICE: 638.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

- 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: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

At a glance

Property ID	24079055
Living Space	ca. 132 m²
Floor	3
Rooms	4.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2013
Type of parking	2 x Garage, 16000 EUR (Sale)

Purchase Price	638.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	29.08.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	74.33 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

The property



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

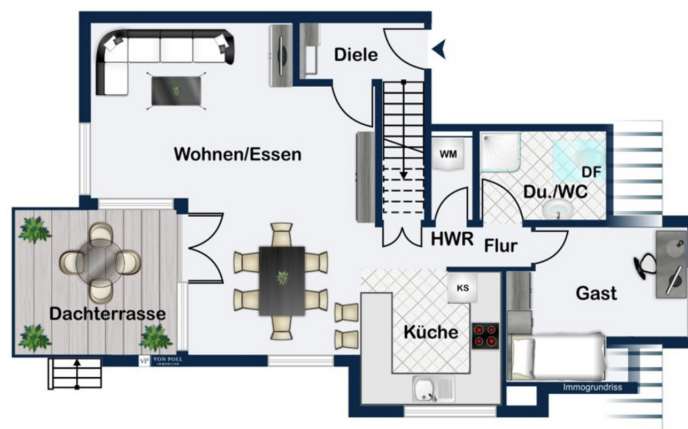
VP www.von-poll.com

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

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

A first impression

In dieser modernen und exklusiven Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 2013, erleben Sie auf großzügigen 132 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl über zwei Ebenen. Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie die hochwertige Ausstattung und das durchdachte Design. Die offene Küche im ersten Stock ist nicht nur ein kulinarisches Highlight, sondern überzeugt auch durch edelste Materialien und moderne Elektrogeräte. Hier wird Kochen zum Vergnügen – sei es alleine oder gemeinsam mit Freunden und Familie. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Weitläufigkeit und schafft eine moderne Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon, von dem Sie einen herrlichen Ausblick genießen. Der Balkon ist mit einer stilvollen Glas-Pergola ausgestattet, die bei unbeständigem Wetter trockenen Schutz bietet und an heißen Tagen per Knopfdruck elektrisch beschattet werden kann – für pure Entspannung zu jeder Jahreszeit. Neben der Küche finden Sie eine praktische Vorratskammer sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, die zusätzlichen Komfort bieten. Zudem umfasst das erste Geschoss ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Die Kombination aus edlen Parkett- und Fliesenböden sowie einer Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme und Wohlfühlgefühl. Über die Treppe erreichen Sie das Galeriegeschoss, das ein wahres Highlight darstellt: Hier befinden sich das luxuriöse Hauptbadezimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein Galeriezimmer, das aktuell als Homeoffice genutzt wird. Praktisch ist auch der zusätzliche Stauraum – zwei separate Vorratskammern sorgen für Ordnung und Platz. Ein weiteres exklusives Highlight ist die geräumige Doppelgarage, die direkt der Wohnung zugeordnet ist. Sie bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und ist mit Fliesenboden, Stromanschluss, Wasser und einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet. Im Untergeschoss des Hauses finden Sie zusätzlich einen Kellerraum, einen Fahrradabstellraum und die Haustechnik. Das 2013 erbaute Mehrfamilienhaus besteht aus nur sechs Wohneinheiten, was für ein ruhiges und angenehmes Wohnklima sorgt. Das Gebäude entspricht den hohen Standards eines KfW-Effizienzhauses 70 und garantiert Ihnen Energieeffizienz auf höchstem Niveau. Die angebotene Maisonette-Wohnung ist in einem erstklassigen Zustand und perfekt für anspruchsvolle Käufer, die nach einem stilvollen Zuhause suchen. Sie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ihre wunderbare Lage.

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

Details of amenities

Energieeffizienzklasse B
Fußbodenheizung
Eigene Doppelgarage
Gemeinschaftsgarten
Maisonette-Wohnung
Hochwertige Bausubstanz und Innenausstattung
Eigentümergeinschaft mit 6 Parteien

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

All about the location

Filderstadt Bernhausen ist eine Stadtteilmunicipality von Filderstadt und liegt etwa 15 Kilometer südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Stadtteil Bernhausen zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Stuttgart und profitiert von einer guten Anbindung an sowohl das S-Bahn- und das Autobahnnetz, insbesondere an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Dadurch ist Bernhausen sowohl für Pendler als auch für Besucher leicht erreichbar. Die Infrastruktur in Bernhausen ist gut ausgebaut. Die Stadtteilmunicipality verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Ein bekanntes Einkaufszentrum in der Nähe ist das "Filder-Center", das eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen bietet.

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.33 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.

Property ID: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com