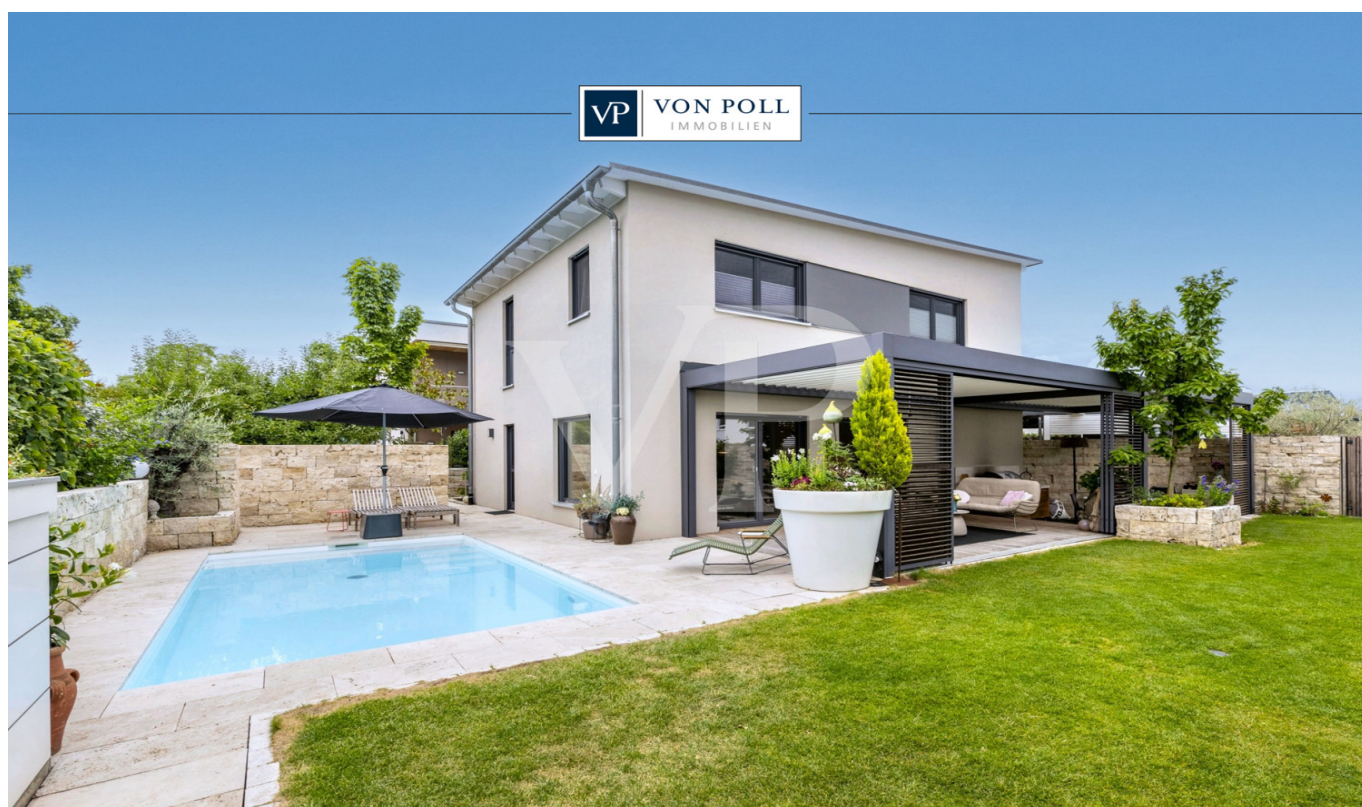


Wolfschlugen

Nachhaltigkeit und Luxus vereint – Ihr neues Zuhause in Wolfschlugen

Property ID: 25079037



PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 489 m²

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

- 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: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

At a glance

Property ID	25079037
Living Space	ca. 193 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2012

Purchase Price	1.290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 35 m²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	21.07.2035
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	27.53 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlügen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlügen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

The property



Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

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

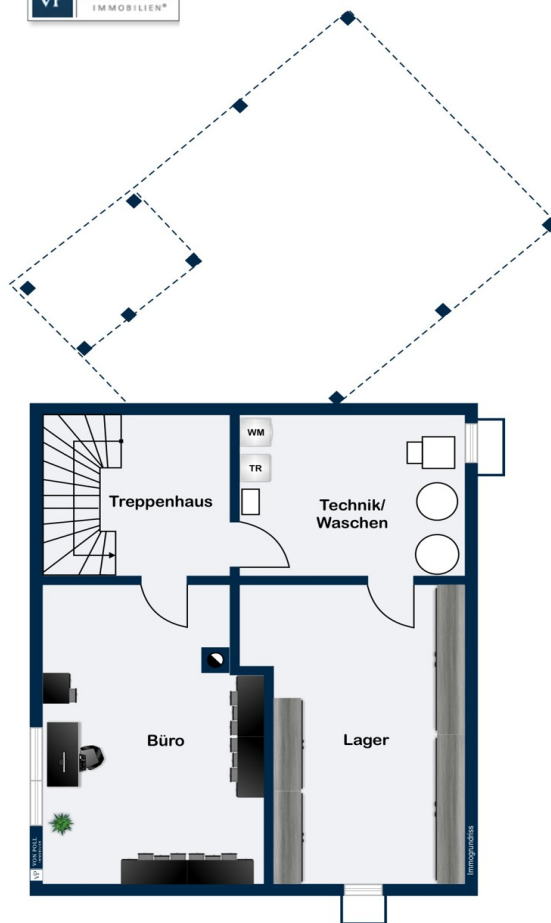
VP www.von-poll.com

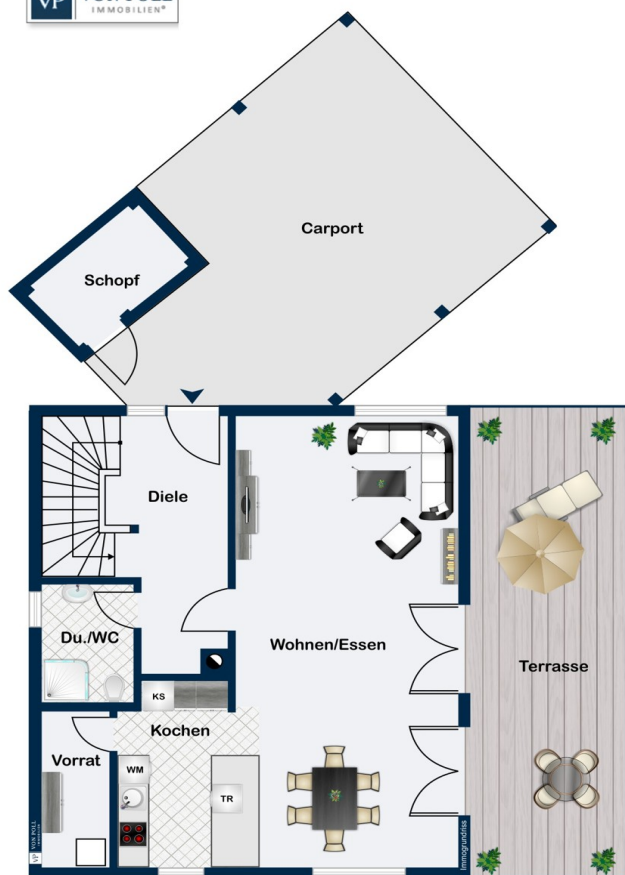
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

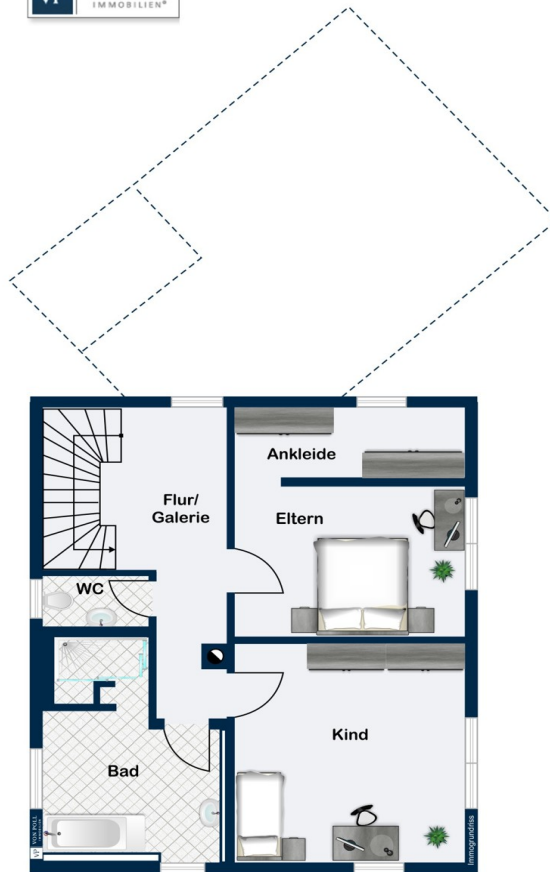
www.von-poll.com/esslingen

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

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: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

A first impression

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.

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

All about the location

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.

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

Other information

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.

Property ID: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

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