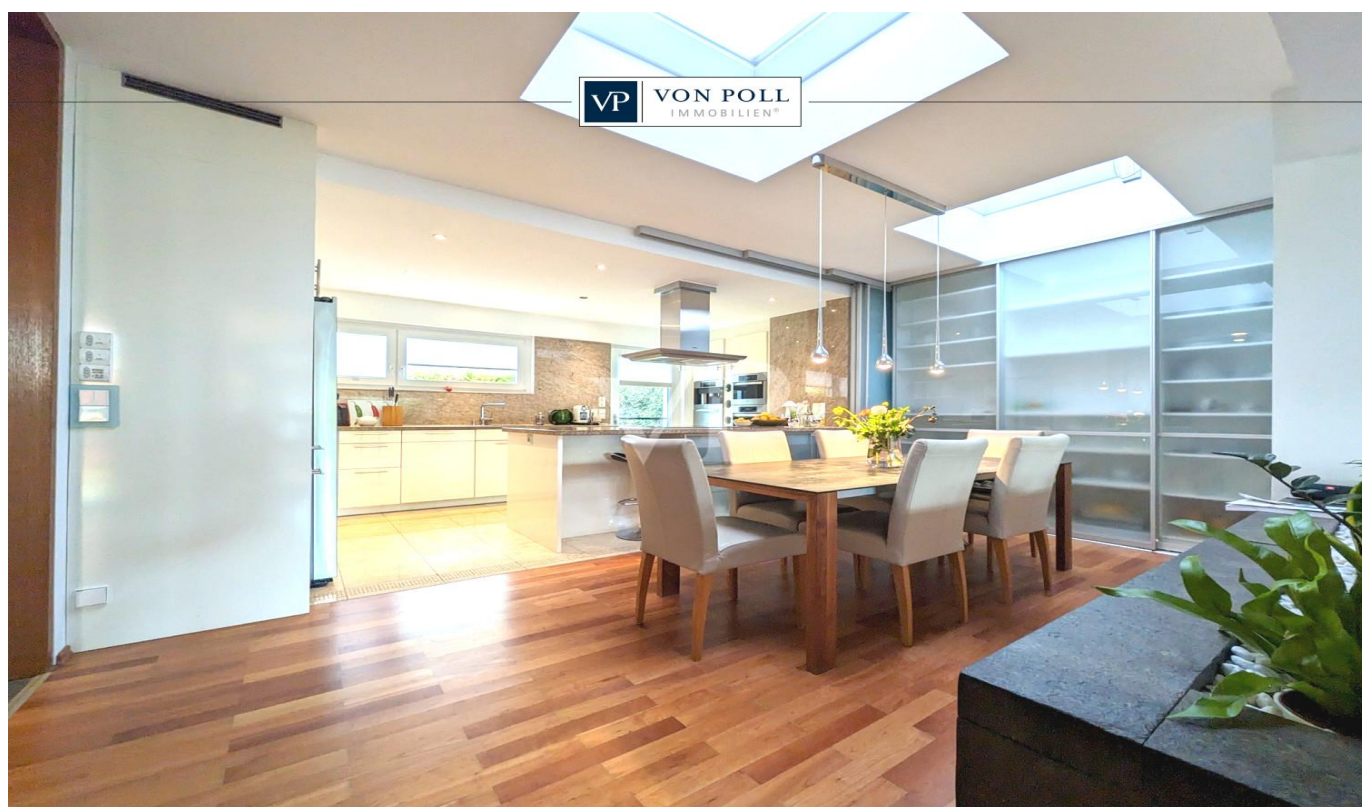


Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

# Stilvoller Bungalow im mediterranen Flair: Komfort und Wellness ideal vereint

Objektnummer: 24313025



WOHNFLÄCHE: ca. 204,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 628 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24313025
Wohnfläche	ca. 204,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	115.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

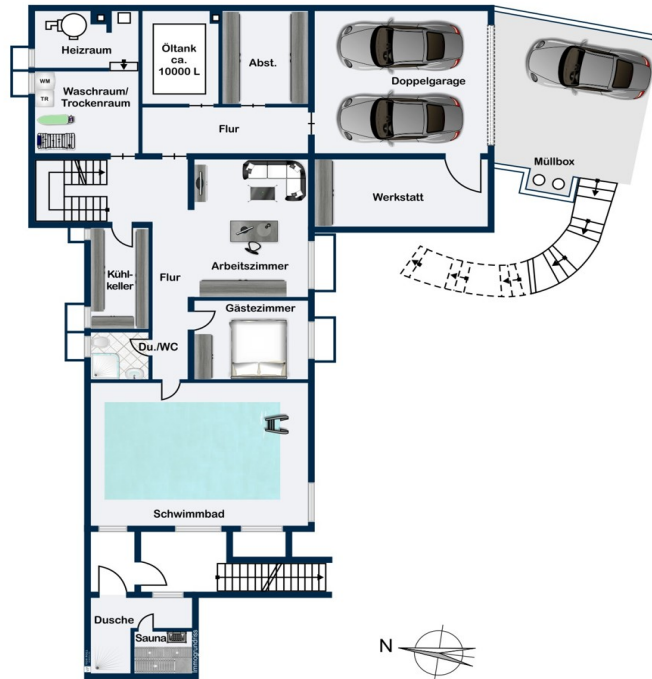
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## 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: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Ein erster Eindruck

Wer etwas Besonderes sucht, der findet hier einen Bungalow mit exklusiver Ausstattung und viel Privatheit. Ein elektrisches Gartentor gibt erst den Zutritt zum Grundstück frei. Über einige Stufen erreichen Sie den Haupteingang des Hauses. Vom Eingangsbereich gelangt man in die großzügig geschnittene Diele mit dem strukturierten Schieferboden. Von dort fällt der Blick sofort auf die Buntglasfenster mit dem leuchtenden Farbenspiel, das sich auch schon als Teil der Umrahmung der Eingangstür findet. Es schließt sich die offene Küche mit dem Essbereich an. Über gläserne Schiebeelemente lässt sich die Küche teilweise abtrennen. Zwei elektrisch zu öffnende Lichtkuppeln über dem Essplatz sorgen für eine angenehme Belüftung und Belichtung. Zusätzlich ausfahrbare Jalousien lassen den Raum bei Bedarf beschatten. So kann man je nach Wetterlage und Tageszeit den Komfort im Raum optimal anpassen. Das offen gestaltete Wohnzimmer bestricht durch die großen Fensterfronten. Auffällig ist der große geschlossene Eckkamin mit der kegelförmigen Kupferabdeckung als Blickfang und der sich anschließenden Sitzbank, ebenfalls aus Schiefer. Darüber hinaus gibt es im Wohnzimmer genügend Platz für eine Sofalandschaft - ideal für die ganze Familie. Die Räumlichkeiten Flur, Küche, Essbereich und Wohnzimmer sind offen gestaltet und bieten einen offenen Kommunikationsbereich. Linker Hand schließt sich der Schlaftrakt an. Eingelassene weiße Wandschränke im Flurbereich bieten genügend Staumöglichkeiten. Ein großes Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad und das großzügige Elternschlafzimmer mit begehrter Ankleide und ebenfalls eigenem Badezimmer mit Designerfliesen, bieten genügend Raum zur freien Entfaltung. Die Räumlichkeiten sind mit hochwertigem Kirschholzparkett ausgestattet. Türen und Einbauten im Haus bestehen aus hochwertigem Teakholz. Wieder im Eingangsbereich erreicht man das Untergeschoss über die überbreite Holzterrasse. Eingelassene Lichter lassen die Treppenabsätze erleuchten. Die dortigen Nebenräume beinhalten den Heizraum, die Waschküche, den sep. Tankraum mit dem kellergeschweißten Öltank, sowie ein Schrankzimmer zur Aufbewahrung. Die Doppelgarage ist durch eine verstärkte Sicherheitstür zum Hauszugang abgeriegelt. Ein separater Raum, der nur von der Garage aus zugänglich ist, dient der Unterbringung von Gartengeräten. Darüber hinaus wird das Untergeschoss auch zu Wohnzwecken genutzt. Ein großes offenes Arbeitszimmer mit einer gemütlichen Sofaecke und Bibliothek bietet einen willkommenen Rückzugsort. Das anschließende Schlafzimmer kann sehr gut als weiteres Kinder- oder Besucherzimmer fungieren. Jedes Schlafzimmer im Haus hat ein eigenes Bad. So auch hier. Weiter den Gang entlang kommt man zum Wellnessbereich des Hauses mit Schwimmbad. Es schließt sich der Saunabereich mit der übergroßen offenen Dusche an. Von hier aus gibt es einen überdachten, uneinsehbaren Innenhof zum Garten hin, der viel Licht in die Räumlichkeiten lässt. Im Garten gibt es 2



Terrassenbereiche, um in gemütlicher Runde die Zeit zu genießen. In der Gartenhütte kann bequem Garteninventar abgestellt werden. Wir präsentieren Ihnen mit diesem besonderen Einfamilienhaus eine sehr gepflegte und wertige Immobilie, die kurzfristig nach Absprache bezogen werden kann.

Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Ausstattung und Details

- Umfangreiche Kernsanierung in 2008
- offene und hochwertige Einbauküche
- verschiebbare Glas-Trennwände Küche/Essbereich
- elektrisch fahrbare Lichtkuppeln über dem Essbereich mit elektrischen Markisen
- 3 Bäder mit integriertem Soundsystem
- Kamin mit Kupferabdeckung und Sitzbank im Wohnzimmer
- Kirschholzparkett, Türen und Einbauten aus Teakholz
- Heizung Viessmann 2008
- Photovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung
- Fassadendämmung
- 2 Terrassen
- Zisterne
- Wasserrohrschutzanlage (zur Überwachung des Wasserleitungssystems und automatischer Abschaltung bei Leckagen)
- Klimaanlage im Wohnzimmer und im Schlafbereich
- gekühltes Vorratzzimmer im UG
- Alarmanlage
- Wellnessbereich: Schwimmbad mit Sauna, Dusche und Liegebereich
- Doppelgarage

Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Alles zum Standort

Dieser exklusive Bungalow befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet in Kernen im Remstal. Die Lage des Hauses vereint ein ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guten Verkehrsanbindungen. Die B14 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Stuttgart (ca. 20 Minuten) sowie in umliegende Städte wie Waiblingen oder Esslingen. Auch die A8 und A81 sind gut erreichbar, ideal für Berufspendler. Die Buslinien des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) verbinden Kernen regelmäßig mit den umliegenden Städten. Der nächste Bahnhof befindet sich im nahen Rommelshausen. Von hier aus gelangen Sie mit der S-Bahn schnell und bequem nach Stuttgart oder in andere Städte der Region. In Kernen gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Natur des Remstals lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Wandern, Radfahren oder Spaziergänge durch die Weinberge sind sehr gut möglich. Für Familien mit Kindern bietet Kernen eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. In Kernen gibt es sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen wie eine Gemeinschaftsschule und eine Realschule. Für Gymnasien stehen nahegelegene Schulen in Waiblingen und Fellbach zur Verfügung, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die familienfreundliche Umgebung macht Kernen besonders attraktiv für junge Familien. Insgesamt bietet die Lage des Einfamilienhauses eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und einer sehr guten Anbindung an städtische Zentren und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 115.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / Rems-Murr-Kreis

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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