

Stuttgart – West

# Nachhaltig und energieeffizient! 4 Zimmer mit Terrasse in S-West

????????? ??????????: 24081014



???? ??????: 830.000 EUR • ??????????: ca. 139,49 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

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

???????? ??????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

?? ??? ??????

???????? ??????????	24081014	????? ???????	830.000 EUR
????????????	ca. 139,49 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????????? ???	15.06.2025		
??????????	4		
????????????? ??? ????????????	3	?????????	?????????, WC ?????????????
????????????	2		
????? ??????????????	2009		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ?????????, 30000 EUR (????????)		

???????? ??????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ???	????????? ?????????????? ??????????????	44.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	26.09.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	A
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2009



???????? ?????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



???????? ?????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????





???????? ????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



???????? ?????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

?? ?????????





???????? ?????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

?? ?????????



??????? ????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

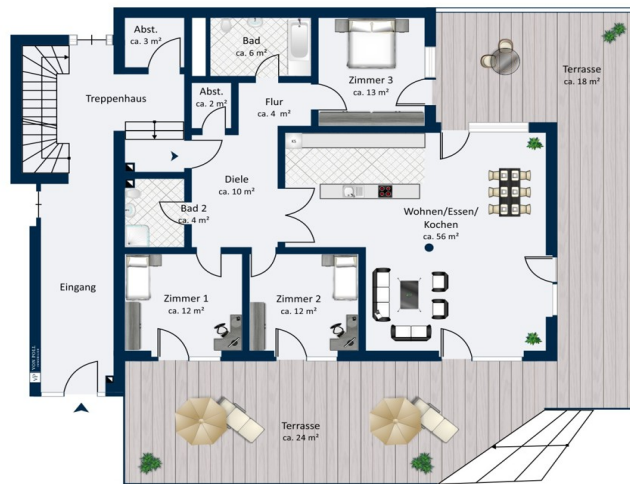


Finanzierung  
berechnen



???????? ?????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

??????



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



??????? ???????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im renommierten Wohnprojekt Silberado, das sich durch umweltfreundliche und energieeffiziente Lösungen auszeichnet und eine hohe Lebensqualität bietet. Die angebotene exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss erstreckt sich über circa 130 Quadratmeter und bietet eine moderne, komfortable Lebensweise in der zweiten Baureihe. Die Wohnung befindet sich in einem ökologisch gebauten Haus aus dem Jahr 2008, das nachhaltige und umweltfreundliche Wohnstandards erfüllt. Die Wohnung verfügt über drei komfortable Schlafzimmer, die alle ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten und eine ruhige Rückzugsoase darstellen. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der ideal für entspannte Abende oder gesellige Zusammenkünfte ist. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick auf die großzügige Terrasse, die perfekt für sommerliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Aktivitäten. Sie ist so gestaltet, dass sie fließend in den Essbereich übergeht, was für eine angenehme und offene Atmosphäre sorgt. Die zwei innenliegenden Bäder der Wohnung sind mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Das Hauptbad überzeugt mit einer geräumigen Duschbadewanne mit Glasabtrennung, während das zweite Bad über eine großzügige, bodengleiche Dusche verfügt. Neben den Wohnräumen bietet die Wohnung praktische Abstellmöglichkeiten und genügend Stauraum, um alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abzudecken. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, modernen Annehmlichkeiten und nachhaltigen Technologien macht diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause für Familien und Paare, die hohen Wert auf Komfort und Umweltbewusstsein legen. Der Terrassenbereich bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Sie sind herzlich eingeladen, sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen.

??????? ???????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

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

#### Die Wohnung

- 3 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- heller Wohn- und Essbereich
- moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Bad innenliegend mit Duschbadewanne mit Glasabtrennung und Bidet
- Bad innenliegend mit bodengleicher Dusche
- 2 Terrassen
- praktische Abstellmöglichkeiten und ausreichend Stauraum
- 1 Kellerraum
- 1 PKW Stellplatz in der Tiefgarage

#### Das Wohnareal

Das „Silberado“ bietet individuelles Wohnen mit zusätzlichen Angeboten für höchste Zufriedenheit. Dazu gehören Gemeinschaftsräume wie ein historischer Gewölbekeller, ein Aufenthaltsraum mit Küche sowie ein Gästeappartement für 4 Personen. Gemeinsames Kochen und Kinderbetreuung fördern das Miteinander, und die Einnahmen aus der Gästeunterkunft kommen der Hausgemeinschaft zugute. Die Wohnung ist an ein Nahwärmenetz angeschlossen und verfügt über eine Wärmeübergabestation, die Heizflächen und Brauchwasser effizient und legionellenfrei versorgt. Solarkollektoren decken bis zu 50 % des Jahresbedarfs an Brauchwasser und unterstützen die Heizung im Winter. An kalten Tagen sorgt Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung für zusätzliche Energie.

??????? ???????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

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

Die durch uns zum Verkauf kommende Eigentumswohnung befindet sich im preisgekrönten "Silberado" im Stuttgarter Westen im Stadtteil Feuersee - ein begehrtes Wohnviertel für Menschen jeden Alters, die die Vorzüge des urbanen Lebens und die Nähe zur Natur gleichermaßen zu schätzen wissen. Der Stadtteil Feuersee besticht nicht nur durch seine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Pendler und Stadtbewohner gleichermaßen schätzen, sondern auch durch sein urbanes Flair. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und kulturelle Einrichtungen sind in direkter Nähe. Neben der urbanen Infrastruktur bietet der Stadtteil Feuersee auch grüne Oasen der Erholung. Der nahe gelegene Feuersee lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die S-Bahn- und Bushaltestelle „Feuersee“ sowie die U-Bahnstation „Schloss-/Johannesstraße“ sind nur wenige Gehminuten entfernt. Den Hauptbahnhof erreichen Sie mit den Bahnen / Bus in circa 5 Minuten. Auch die Innenstadt und das moderne Einkaufszentrum „Das Gerber“ sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.



??????? ???????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 44.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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 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.

???????? ??????????: 24081014 - 70176 Stuttgart – West

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

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

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 ???????????  
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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