

Filderstadt – Bernhausen

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

????????? ??????????: 24079055

RESERVIERT



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

????? ??????????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5

??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

???????? ??????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24079055	????? ???????	675.000 EUR
????????????	ca. 132 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4.5		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	2013	??????????????	
?????? ?????????????	2 x ???????	????????	WC ??????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	74.33 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	29.08.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2012
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



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



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

??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????



??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????





??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



???????? ?????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????



??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????



??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

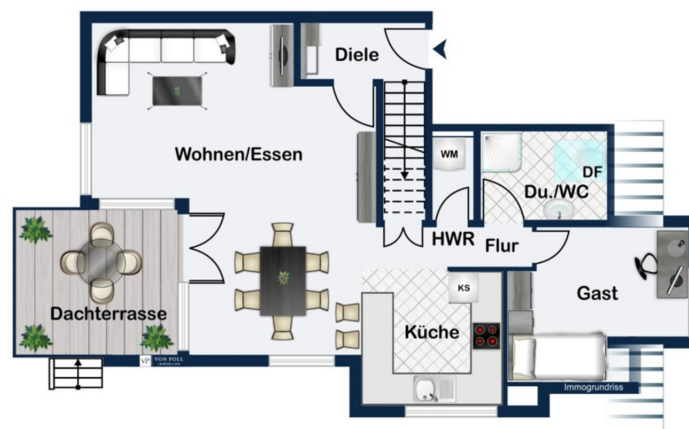
0711 - 39 68 60 02

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

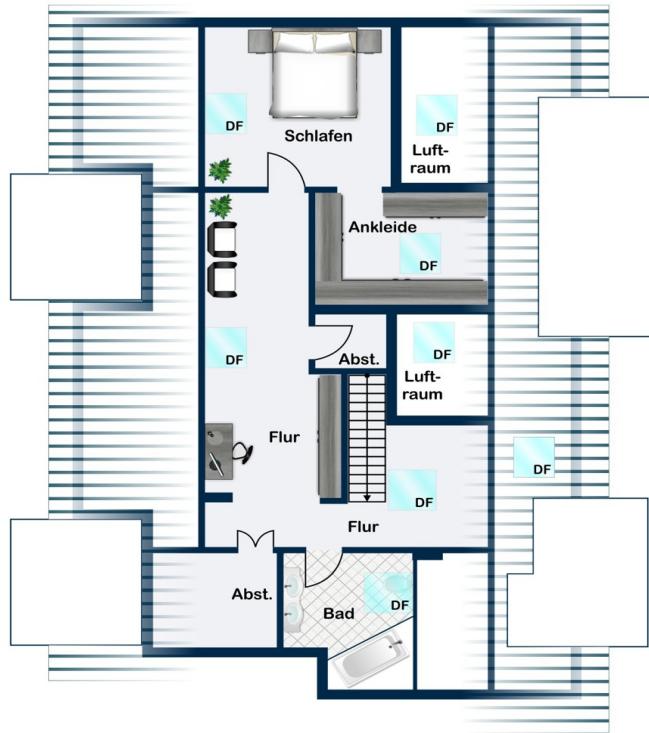
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

???????







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

**??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen**

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

In dieser modernen und exklusiven Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 2013, erleben Sie auf großzügigen 132 m<sup>2</sup> 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 Süd-Balkon, 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.

??????? ?????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

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

??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

Filderstadt Bernhausen ist eine Stadtteilgemeinde 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 Stadtteilgemeinde 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.

??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

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

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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