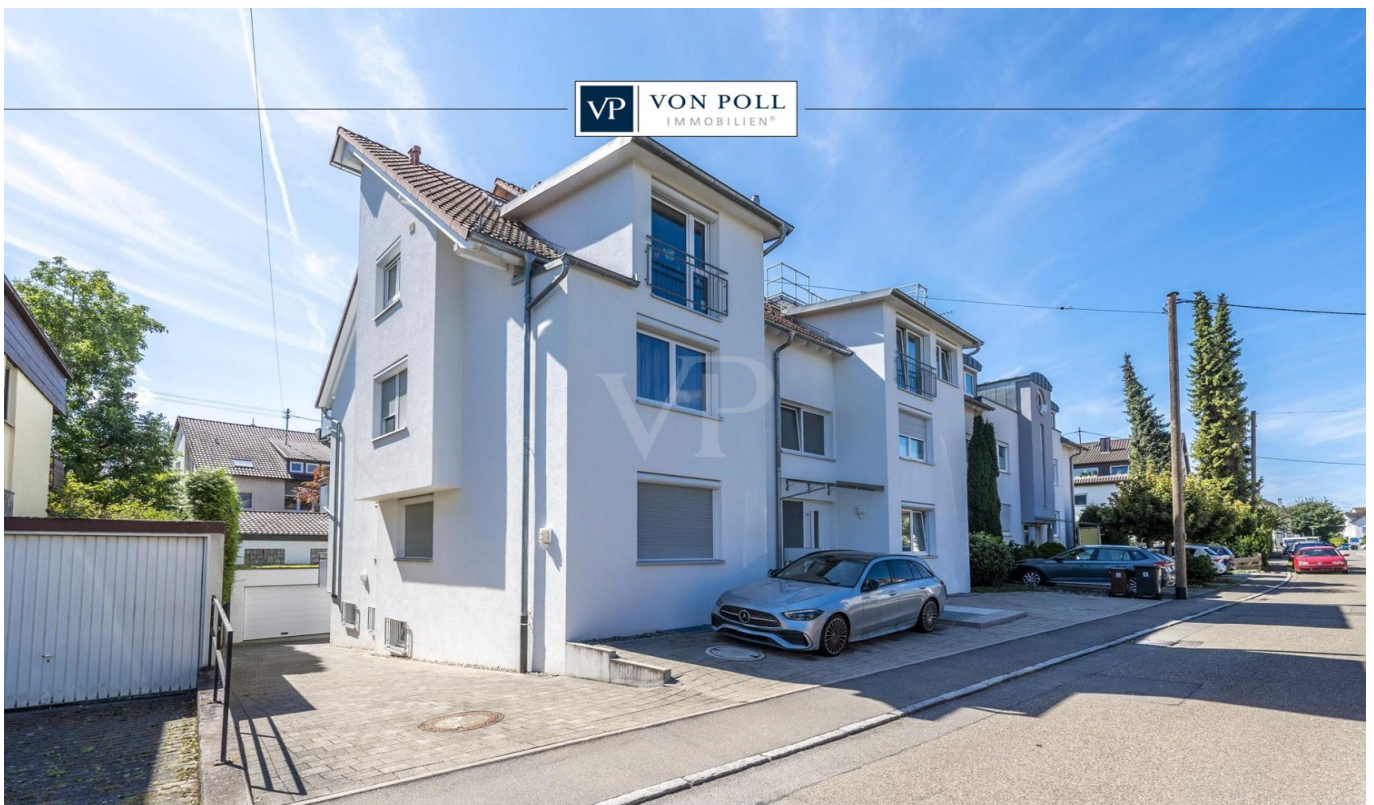


Filderstadt – Bernhausen

# Modernes Wohnjuwel! - Exklusive Maisonette-Wohnung mit eigener Doppelgarage und toller Aussicht!

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



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

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

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

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

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

???????? ??????????	24079055	????? ???????	697.000 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

?? ????????



??????? ???????: 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

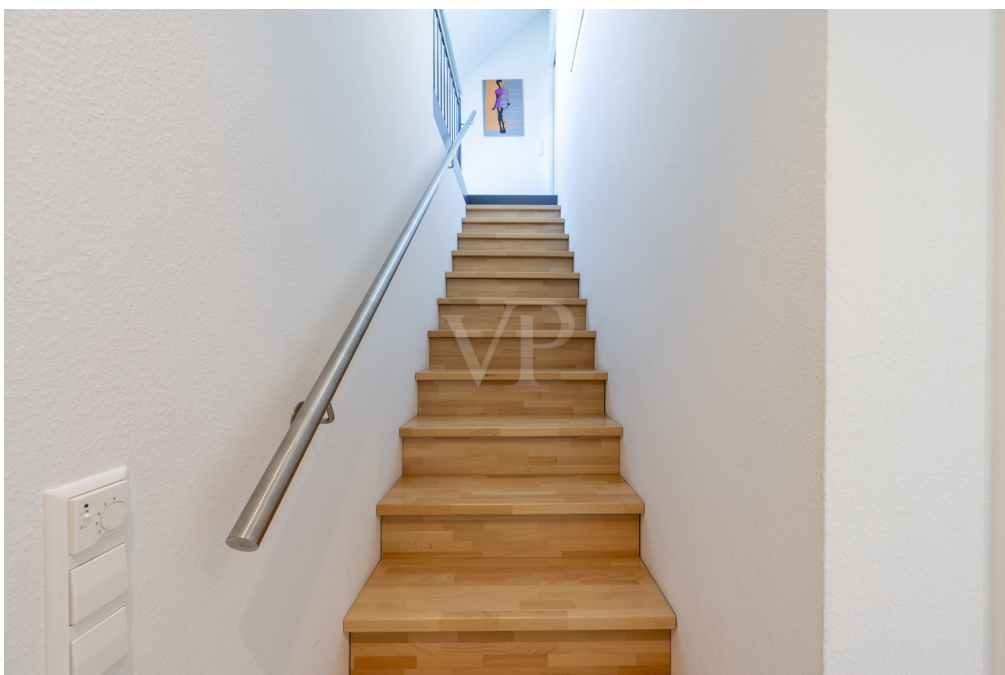
?? ?????????





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

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



???????? ??????????: 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

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP

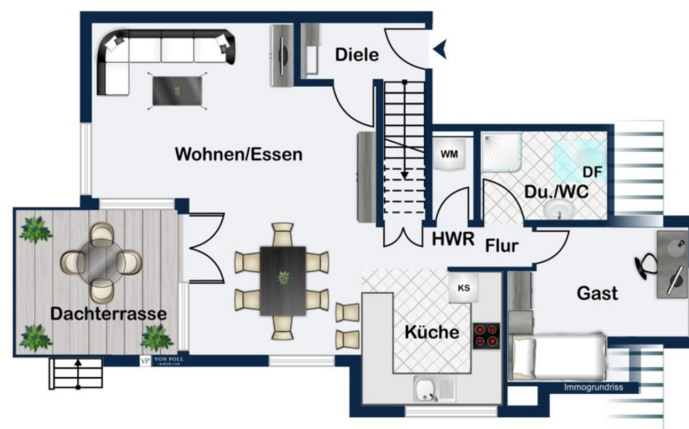
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

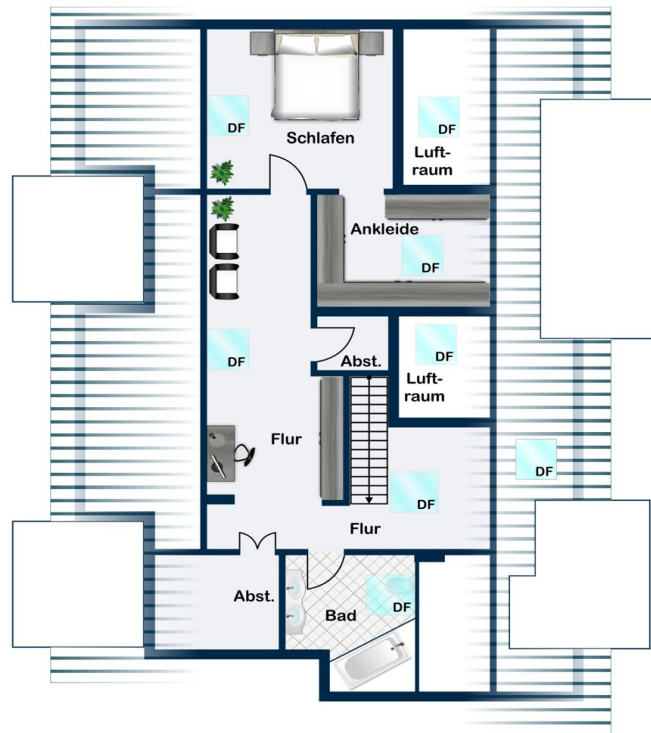


??????? ???????: 24079055 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

???????







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

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

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 2013 bietet Ihnen auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohnerlebnis auf zwei Etagen. Beim Betreten der Wohnung wird man sofort von der gehobenen Ausstattung und dem geschmackvollen Design beeindruckt. Im ersten Geschoss besticht die offene Küche mit edlen Materialien, sowie hochwertigen Elektrogeräten und lädt zum Kochen und Genießen mit und für Ihre Liebsten ein. Der an die Küche angrenzende helle und offene Wohn-/Essbereich gibt ein großzügiges und modernes Raumgefühl. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon mit toller Aussicht. Hier lassen sich die sonnigen Tage in vollen Zügen genießen. Zusätzlich ist der Balkon mit einer Glas-Pergola ausgestattet, die dann an Wetter unbeständigen Tagen für garantierte Trockenheit sorgt, aber auch an sehr heißen Tagen elektrisch beschattet werden kann. Weiter grenzt an die Küche eine separate Vorratskammer mit ausreichend Stauraum und der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich befindet sich im ersten Geschoss der Wohnung noch ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden in Kombination mit der Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl in allen Räumen der beiden Etagen. Über den Treppenaufgang im Eingangsbereich gelangen Sie in das Galeriegeschoss. Hier findet sich das Hauptbadezimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und ein Galeriezimmer, was aktuell für den Homeoffice-Bereich genutzt wird. Ebenfalls wurde im Galeriegeschoss für die nötigen Stauräume gesorgt, was durch weitere zwei Vorratskammern sichergestellt ist. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die zugehörige Doppelgarage, die exklusiv nur zu dieser Wohnung gehört und ausreichend Platz für verschiedenste Fahrzeuge bietet. Die Garage ist mit Fliesenboden, Strom, Wasser und einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich noch weitere Räumlichkeiten wie der Kellerraum, ein Fahrradabstellraum und die Haustechnik. Insgesamt befinden sich nur 6 Wohneinheiten in dem 2012/2013 erbauten Mehrfamilienhaus, was für ein angenehmes und ruhiges Wohnklima sorgt. Das gesamte Gebäude wurde nach den Standards des KfW-Effizienzhaus 70 errichtet. Die hier zum Verkauf stehende Maisonette-Wohnung befindet sich in einem top Zustand und eignet sich perfekt für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause sind. Sie besticht nicht nur durch ihre modernen Ausstattungsmerkmale, sondern auch durch ihre praktische Raumaufteilung und die wunderschöne Lage. Hier lässt es sich komfortabel und stilvoll wohnen – ein echtes Juwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.



??????? ?????????: 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)