

Filderstadt – Bernhausen

# Moderne 4,5 Zimmer Wohnung mit wunderschönem Garten und zwei PKW Stellplätzen!

???????? ??????????: 24079066



???? ??????: 520.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5

??????? ?????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

???????? ??????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24079066	????? ???????	520.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4.5		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	2000	????????? ???????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ??????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	68.46 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.01.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	B
????? ????????????	?????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????





??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????





???????? ??????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????



??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



???????? ?????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????





???????? ?????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ?????????





??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24079066 - 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

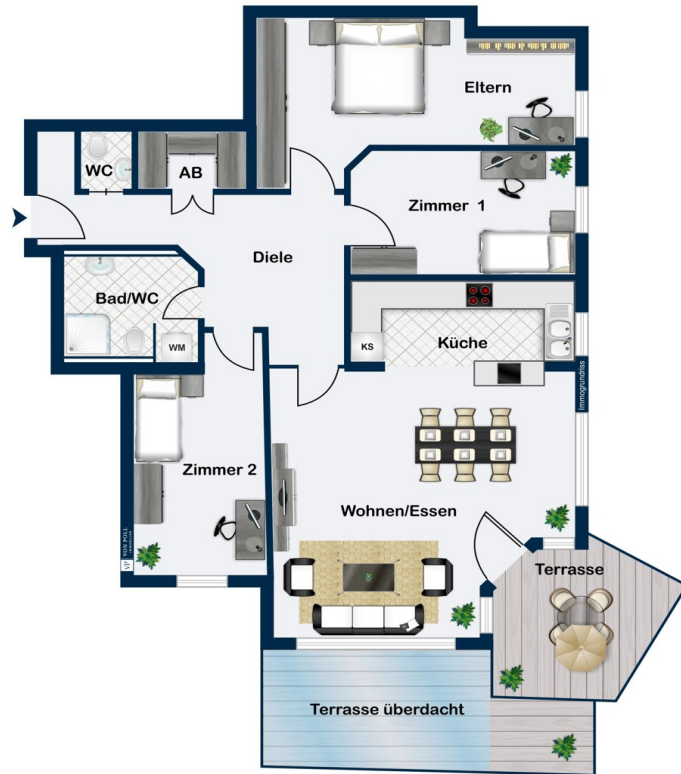
VP

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)

??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

???????



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



??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

Diese modernisierte Erdgeschosswohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und ist bereit, Ihre Wohnträume zu erfüllen. Die Immobilie, die im Jahr 2000 erbaut und bis 2024 kontinuierlich modernisiert wurde, umfasst eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in 4,5 gut geschnittenen Zimmern. Die Hausgemeinschaft besteht aus insgesamt neun Parteien und wird aktuell mehrheitlich durch die Eigentümer selbst bewohnt. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle Zimmer bequem erreicht werden können. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die im Jahr 2020 erneuerte Küche ist nahtlos in diesen Raum integriert und besticht durch qualitativ hochwertige Elektrogeräte und einen sehr modernen Stil, die das Kochen zu einem wahren Vergnügen machen. Die drei geräumigen Schlafzimmer sind ideal als Rückzugsort für die ganze Familie oder Gäste geeignet. Alle Fenster und Türen in der Wohnung wurden sicherheitstechnisch aufgerüstet und wurden mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Wohnung verfügt über ein im Jahr 2018 vollständig saniertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung, wodurch alle Ansprüche an Komfort und Funktionalität erfüllt werden. Das separate Gäste-WC wurde ebenfalls im Jahr 2018 neu gebaut. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Außenbereich. Die im Jahr 2017 neu angelegte Gartenfläche überrascht mit einer erweiterten Terrasse, Gabionen für ausreichend Sichtschutz und einer stilvollen Glaspergola, die sich elektrisch (SMART) beschatten lässt und zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und gleichzeitig Ihre Privatsphäre genießen. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren mit modernen Fußböden ausgestattet und bietet somit ein harmonisches und zeitgemäßes Wohnambiente. Weiter wurden die Steuerelemente für eine SMARTE Steuerung von Rollläden, Heizung und Licht integriert. Zur Wohnung gehören zudem ein PKW-Tiefgaragen-Stellplatz und ein PKW-Außenstellplatz, die Ihnen flexible Parkmöglichkeiten bieten und lästige Parkplatzsuche ersparen. Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Öl-Zentral-Heizung, die mit Ihrer Wärme über diverse Heizkörper und Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt. Diese gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung, gekoppelt mit den laufenden Modernisierungen, machen diese Wohnung zu einem wunderschönen Wohnsitz mit viel Komfort und Sicherheit im modernen Stil. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses attraktive Angebot bietet. Die Wohnung ist bereit für Ihre individuellen Wohnideen und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.



??????? ???????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

- \* SMARTE Steuerung der elektrischen Rollläden, Licht, Pergola und Heizung \*
- \* 1 PKW-Außenstellplatz und 1 Tiefgaragenstellplatz \*
- \* Offene Küche aus dem Jahr 2020 \*
- \* Besonderes Sicherheitskonzept der Türen und Fenster (Einbruchschutz) \*
- \* Wunderschöner Garten mit Pergola (SMARTE Steuerung und Ambientebeleuchtung) \*
- \* Sackgasse -> kein Durchgangsverkehr \*
- \* Neues Bad und Gäste WC im Jahr 2018 \*
- \* Energieeffizienzklasse B \*
- \* Kleine Eigentümergemeinschaft \*

??????? ????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

Die Immobilie befindet sich im charmanten Stadtteil Bernhausen der Stadt Filderstadt, einer modernen und familienfreundlichen Gemeinde am Rande von Stuttgart. Bernhausen besticht durch eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung, was den Stadtteil besonders attraktiv macht. Bernhausen zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus: In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie ein breites Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein, was den Stadtteil zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der S-Bahnhof Bernhausen bietet eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, was für Berufspendler von großem Vorteil ist. Zudem sind Autobahnen wie die A8 und A81 in wenigen Minuten erreichbar, was eine unkomplizierte Anfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Für Familien bietet Bernhausen ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Filderpark und weitere Grünflächen sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität und ermöglichen eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Die zentrale Lage zwischen Stuttgart und den Fildern macht Bernhausen besonders interessant, da Sie hier die Vorteile einer ruhigen Wohngegend genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen. Bernhausen ist nicht nur ein idealer Wohnort für Familien, sondern auch für Berufspendler, die die Nähe zu Stuttgart und die gute Verkehrsanbindung zu schätzen wissen.

??????? ?????????: 24079066 - 70794 Filderstadt – Bernhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist  
B.

???????? ??????????: 24079066 - 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)