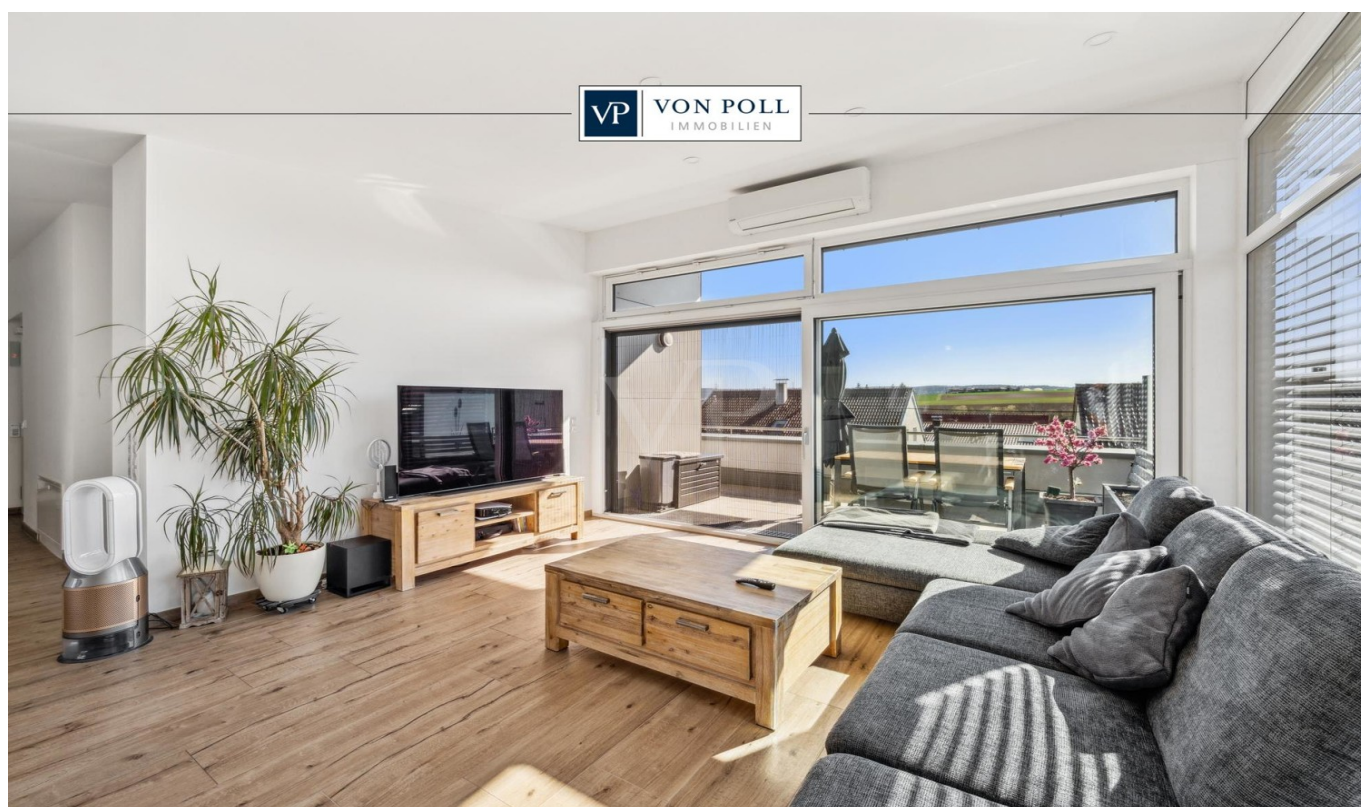


Hirschlanden – Ditzingen

# RARITÄT: Neuwertiges, echtes Penthouse mit Luxusausstattung und Panoramablick

CODICE OGGETTO: 25143013



PREZZO D'ACQUISTO: 939.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,48 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

**CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25143013	Prezzo d'acquisto	939.000 EUR
Superficie netta	ca. 139,48 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2020		
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.03.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07152 - 90 71 13 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 300.000 €

3,34% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,30% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GROVAPARTNER

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

## Una prima impressione

Diese moderne Penthouse-Wohnung, die im Jahr 2020 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von etwa 139 m<sup>2</sup> ein großzügiges und ansprechendes Wohnkonzept mit einzigartigem Wohnerlebnis. Mit 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer, überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung die sich über die gesamte, oberste Etage des Gebäudes erstreckt. Beim Betreten der Wohnung, egal ob über das Treppenhaus, oder den Aufzug, der direkt in der Wohnung endet, werden Sie sofort von dem besonderen Raumgefühl beeindruckt. Hohe Decken, bedingt durch das innovative Pultdach, erzeugen ein Loft-Feeling, das die exklusive Wohnatmosphäre unterstreicht. Der Bodenbelag besteht aus großformatigen Fliesen in Holzoptik, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht und langlebig sind. Die Wohnung verfügt über eine offene und hochwertige Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist, um Ihren Kochgewohnheiten gerecht zu werden. Für Komfort und Energieeffizienz sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Räumen integriert wurde. Zusätzlich können vier Klimageräte per App gesteuert werden, sodass ein individuelles Raumklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet ist. Der an drei Seiten der Wohnung umlaufende Balkon, mit zwei Terrassenaussparungen für großzügige Sitzmöglichkeiten, macht diese Immobilie zu einem echten Penthouse. Der Aussenbereich bietet nicht nur ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, sondern auch eine beeindruckende Aussicht. Technologisch ist die Wohnung auf höchstem Niveau. Das Somfy Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung von Licht, Heizung und Rollläden. Somit können Sie alle Einstellungen zentral, automatisiert oder auch von unterwegs aus regeln, was den Wohnkomfort erheblich steigert. Fliegenschutzvorrichtungen ergänzen diese exklusive Ausstattung. Zwei Tiefgaragenstellplätze runden das Angebot ab, sodass Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt untergebracht sind. Diese Penthouse-Wohnung vereint modernes Design mit einer durchdachten Ausstattung und bietet ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie eine Besichtigung, um die Besonderheiten und das Raumgefühl dieser Immobilie selbst zu erleben.

**CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie selbst befindet sich im Ditzinger Teilort Hirschlanden. Hirschlanden zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Natur bietet. Die Gemeinde hat eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. In Ditzingen selbst finden Sie eine große Auswahl an kleinen Fachgeschäften oder Boutiquen. Ärzte wie auch Apotheken, weiterführende Schulen und Kindergärten sind außerdem vorhanden. Des Weiteren bietet Ditzingen auch im Freizeitbereich einiges: die vielen Rad- und Fußwege in und um die Ortschaft lassen Radfahrern und Spaziergänger keine Wünsche offen. Restaurants, Gaststätten und Cafés runden das Ditzinger Angebot ab. Ditzingen liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der A81 und ermöglicht einen schnellen Anschluss in die umliegenden aber auch in die weiter entfernten Orte. Die Bundesstraße 295 führt direkt durch die Kernstadt - Stuttgart, Leonberg und Calw können somit gut erreicht werden. Durch den S-Bahn-Anschluss Ditzingens und die regelmäßigen Busverbindungen in die Teilorte, erreichen Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln Stuttgart, Leonberg oder auch Ludwigsburg und Böblingen.

**CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

**CODICE OGGETTO: 25143013 - 71254 Hirschlanden – Ditzingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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