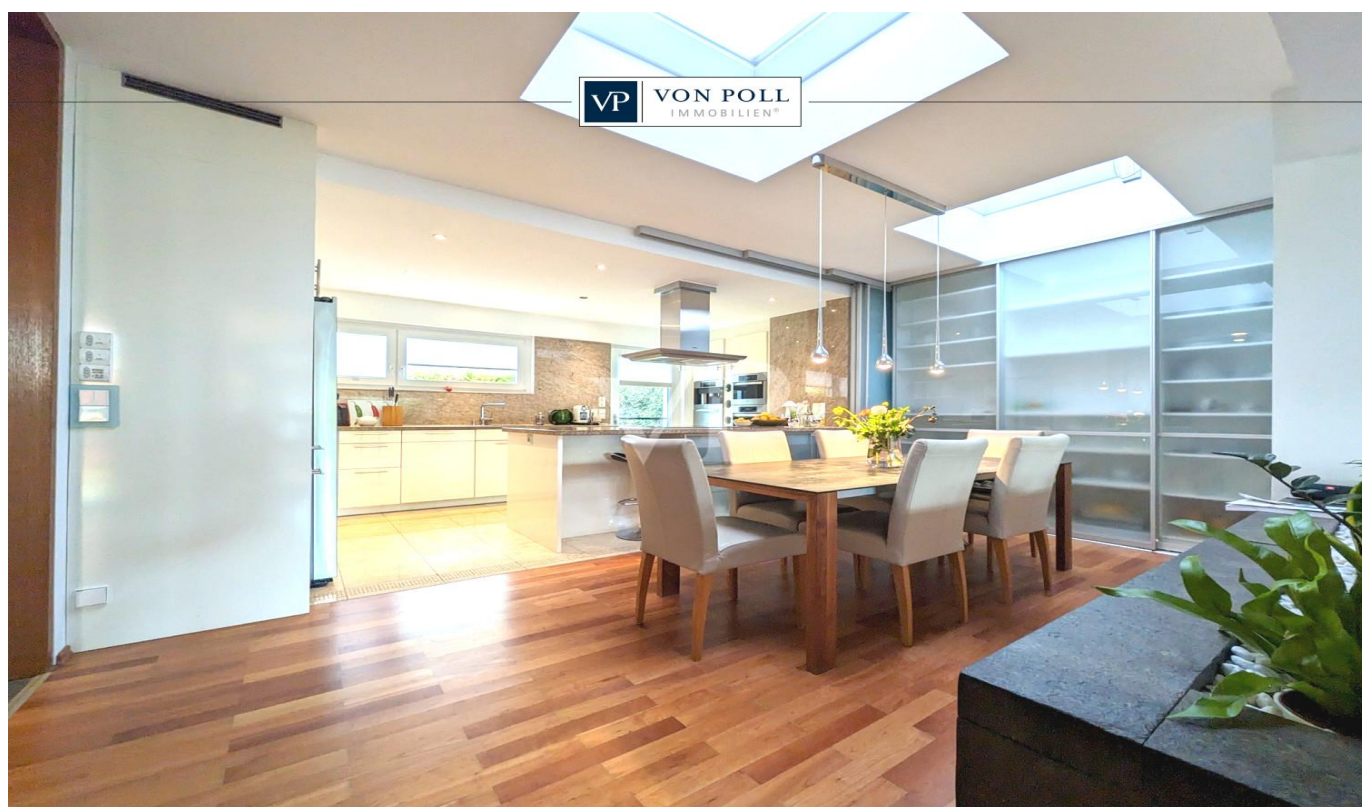


Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

# Stilvoller Bungalow im mediterranen Flair: Komfort und Wellness ideal vereint

Número da propriedade: 24313025



ÁREA: ca. 204,26 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 628 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Numa vista geral

Número da propriedade	24313025
Área	ca. 204,26 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1969
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 176 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	115.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.09.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel





Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

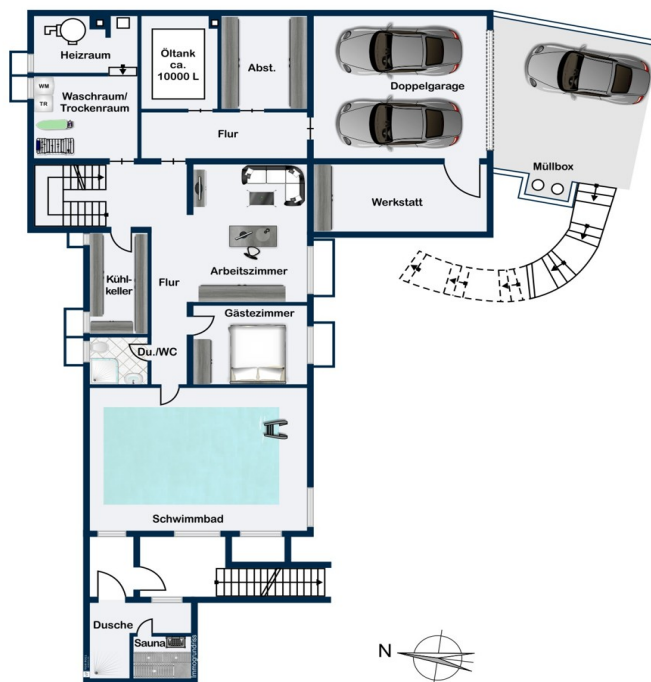
T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

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

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Uma primeira impressão

Wer etwas Besonderes sucht, der findet hier einen Bungalow mit exklusiver Ausstattung und viel Privatheit. Ein elektrisches Gartentor gibt erst den Zutritt zum Grundstück frei. Über einige Stufen erreichen Sie den Haupteingang des Hauses. Vom Eingangsbereich gelangt man in die großzügig geschnittene Diele mit dem strukturierten Schieferboden. Von dort fällt der Blick sofort auf die Buntglasfenster mit dem leuchtenden Farbenspiel, das sich auch schon als Teil der Umrahmung der Eingangstür findet. Es schließt sich die offene Küche mit dem Essbereich an. Über gläserne Schiebeelemente lässt sich die Küche teilweise abtrennen. Zwei elektrisch zu öffnende Lichtkuppeln über dem Essplatz sorgen für eine angenehme Belüftung und Belichtung. Zusätzlich ausfahrbare Jalousien lassen den Raum bei Bedarf beschatten. So kann man je nach Wetterlage und Tageszeit den Komfort im Raum optimal anpassen. Das offen gestaltete Wohnzimmer bestricht durch die großen Fensterfronten. Auffällig ist der große geschlossene Eckkamin mit der kegelförmigen Kupferabdeckung als Blickfang und der sich anschließenden Sitzbank, ebenfalls aus Schiefer. Darüber hinaus gibt es im Wohnzimmer genügend Platz für eine Sofalandschaft - ideal für die ganze Familie. Die Räumlichkeiten Flur, Küche, Essbereich und Wohnzimmer sind offen gestaltet und bieten einen offenen Kommunikationsbereich. Linker Hand schließt sich der Schlaftrakt an. Eingelassene weiße Wandschränke im Flurbereich bieten genügend Staumöglichkeiten. Ein großes Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad und das großzügige Elternschlafzimmer mit begehrter Ankleide und ebenfalls eigenem Badezimmer mit Designerfliesen, bieten genügend Raum zur freien Entfaltung. Die Räumlichkeiten sind mit hochwertigem Kirschholzparkett ausgestattet. Türen und Einbauten im Haus bestehen aus hochwertigem Teakholz. Wieder im Eingangsbereich erreicht man das Untergeschoss über die überbreite Holzterrasse. Eingelassene Lichter lassen die Treppenabsätze erleuchten. Die dortigen Nebenräume beinhalten den Heizraum, die Waschküche, den sep. Tankraum mit dem kellergeschweißten Öltank, sowie ein Schrankzimmer zur Aufbewahrung. Die Doppelgarage ist durch eine verstärkte Sicherheitstür zum Hauszugang abgeriegelt. Ein separater Raum, der nur von der Garage aus zugänglich ist, dient der Unterbringung von Gartengeräten. Darüber hinaus wird das Untergeschoss auch zu Wohnzwecken genutzt. Ein großes offenes Arbeitszimmer mit einer gemütlichen Sofaecke und Bibliothek bietet einen willkommenen Rückzugsort. Das anschließende Schlafzimmer kann sehr gut als weiteres Kinder- oder Besucherzimmer fungieren. Jedes Schlafzimmer im Haus hat ein eigenes Bad. So auch hier. Weiter den Gang entlang kommt man zum Wellnessbereich des Hauses mit Schwimmbad. Es schließt sich der Saunabereich mit der übergroßen offenen Dusche an. Von hier aus gibt es einen überdachten, uneinsehbaren Innenhof zum Garten hin, der viel Licht in die Räumlichkeiten lässt. Im Garten gibt es 2

Terrassenbereiche, um in gemütlicher Runde die Zeit zu genießen. In der Gartenhütte kann bequem Garteninventar abgestellt werden. Wir präsentieren Ihnen mit diesem besonderen Einfamilienhaus eine sehr gepflegte und wertige Immobilie, die kurzfristig nach Absprache bezogen werden kann.

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Detalhes do equipamento

- Umfangreiche Kernsanierung in 2008
- offene und hochwertige Einbauküche
- verschiebbare Glas-Trennwände Küche/Essbereich
- elektrisch fahrbare Lichtkuppeln über dem Essbereich mit elektrischen Markisen
- 3 Bäder mit integriertem Soundsystem
- Kamin mit Kupferabdeckung und Sitzbank im Wohnzimmer
- Kirschholzparkett, Türen und Einbauten aus Teakholz
- Heizung Viessmann 2008
- Photovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung
- Fassadendämmung
- 2 Terrassen
- Zisterne
- Wasserrohrschutzanlage (zur Überwachung des Wasserleitungssystems und automatischer Abschaltung bei Leckagen)
- Klimaanlage im Wohnzimmer und im Schlafbereich
- gekühltes Vorratzzimmer im UG
- Alarmanlage
- Wellnessbereich: Schwimmbad mit Sauna, Dusche und Liegebereich
- Doppelgarage

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Tudo sobre a localização

Dieser exklusive Bungalow befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet in Kernen im Remstal. Die Lage des Hauses vereint ein ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guten Verkehrsanbindungen. Die B14 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Stuttgart (ca. 20 Minuten) sowie in umliegende Städte wie Waiblingen oder Esslingen. Auch die A8 und A81 sind gut erreichbar, ideal für Berufspendler. Die Buslinien des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) verbinden Kernen regelmäßig mit den umliegenden Städten. Der nächste Bahnhof befindet sich im nahen Rommelshausen. Von hier aus gelangen Sie mit der S-Bahn schnell und bequem nach Stuttgart oder in andere Städte der Region. In Kernen gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Natur des Remstals lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Wandern, Radfahren oder Spaziergänge durch die Weinberge sind sehr gut möglich. Für Familien mit Kindern bietet Kernen eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. In Kernen gibt es sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen wie eine Gemeinschaftsschule und eine Realschule. Für Gymnasien stehen nahegelegene Schulen in Waiblingen und Fellbach zur Verfügung, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die familienfreundliche Umgebung macht Kernen besonders attraktiv für junge Familien. Insgesamt bietet die Lage des Einfamilienhauses eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und einer sehr guten Anbindung an städtische Zentren und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 115.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 24313025 - 71394 Kernen im Remstal – Kernen im Remstal (Gemeinde)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Distrito de Fellbach / Rems-Murr  
E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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