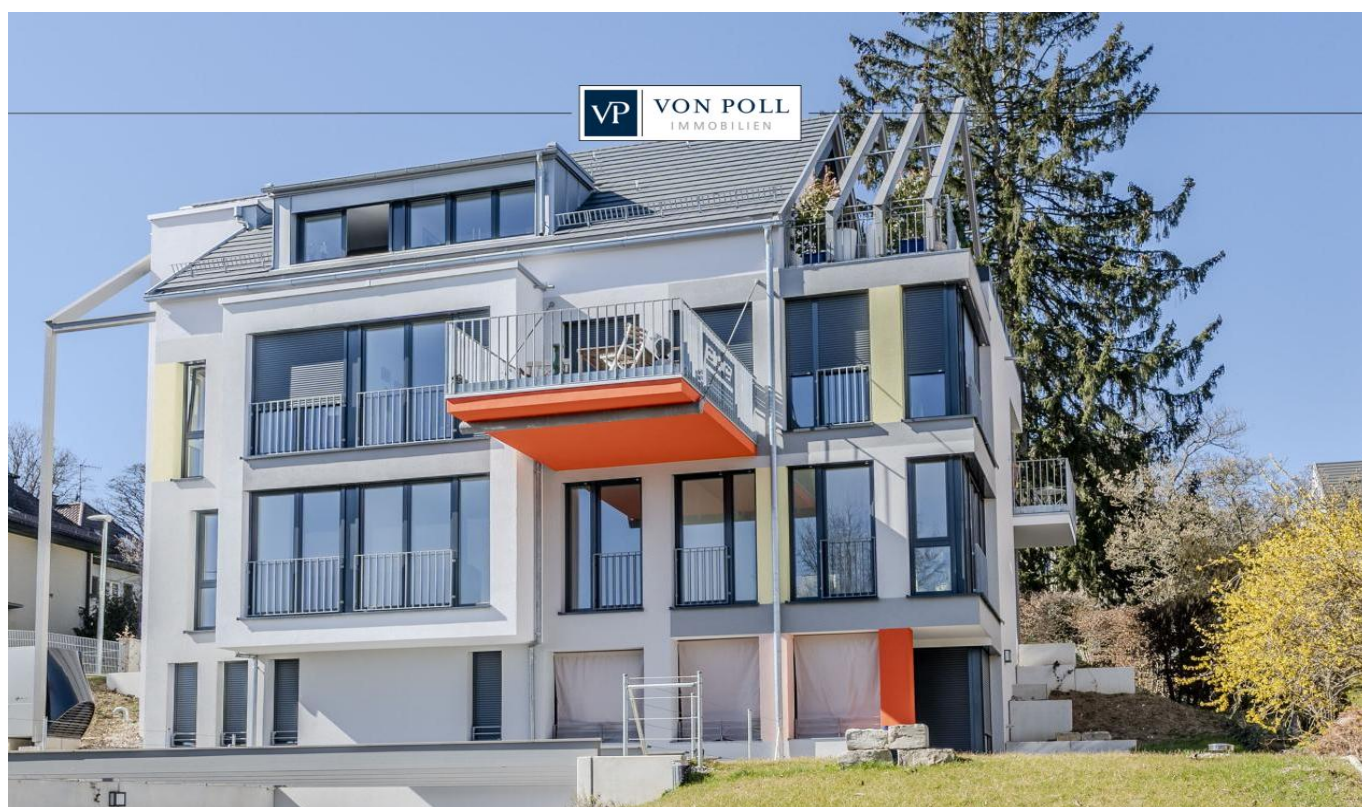


Stuttgart – Sillenbuch

\* Neubau-Erstbezug: 3,5 oder 4,5 Zimmer Wohnung  
nach Wahl \*

Objektnummer: 25081012



KAUFPREIS: 1.230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25081012	Kaufpreis	1.230.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Garage, 45000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	26.02.2034	Endenergiebedarf	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuерung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)



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



Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Neubauwohnung in begehrter Lage von Stuttgart-Sillenbuch vereint zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und flexible Raumgestaltung zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet die Etagenwohnung großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrissplanung, die sich individuell anpassen lässt. Auf Wunsch kann die Raumaufteilung verändert werden, sodass aus der aktuellen 4,5-Zimmer-Wohnung eine großzügige 3,5-Zimmer-Variante mit erweitertem Wohnbereich entsteht. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Bodentiefe Fensterfronten auf drei Seiten sorgen für eine hervorragende Lichtdurchflutung und bieten eine fantastische Fernsicht. Die hochwertigen Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutz-Verglasung gewährleisten optimale Energieeffizienz und exzellenten Schallschutz, während elektrische Außenrollläden zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Die Wohnung entspricht dem KfW-55-Standard und wird über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, was nachhaltiges und kostensparendes Wohnen ermöglicht. Ein weiteres Highlight ist die große, teilüberdachte Terrasse mit ca. 21 m<sup>2</sup> und angrenzenden kleinem Gartenteil. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und können Familie und Freunde zu einem gemütlichen Grillabend in Ihrem persönlichen Naherholungsgebiet einladen. Für höchsten Wohnkomfort sorgt die hochwertige Badausstattung, die eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie eine Handtuchheizung umfasst. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung, wobei beide Sanitärbereiche individuell bemustert werden können. Die exklusive Elektroausstattung der Wohnung beinhaltet eine Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit, während der Bodenbelag ganz nach persönlichem Geschmack aus hochwertigem Parkett oder edlen Fliesen gewählt werden kann. Die Erweiterung auf ein Smart-Home-System ist ebenfalls noch gegen Aufpreis möglich. Ein Personenaufzug führt direkt bis vor die Wohnungstür und sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Ebenen. Zur Immobilie kann zudem eine besonders breite Einzelgarage erworben werden, die nicht nur viel Platz für ein Fahrzeug bietet, sondern auch integrierte Fahrradabstellflächen bereithält. Dank der vorbereiteten Anschlüsse für eine spätere E-Wallbox ist die Garage ideal für Elektromobilität ausgelegt. Erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Ausstattung und Details

- KfW-Effizienzhaus 55
- Personenaufzug
- Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, WC, Doppelwaschbecken, Handtuchheizung und Anschluss für Waschmaschine (eigene Bemusterung möglich)
- Gäste WC (eigene Bemusterung möglich)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- überwiegend bodentiefe Verglasung
- elektrische Außenrollläden
- hochwertige Elektroausstattung
- Video-Gegensprechanlage
- Bodenbeläge zur Auswahl: Parkett und / oder Fliesen
- optional: Garage (Wall-Box-fähig) mit ca. 3,5 m Breite und ca. 6 m Tiefe (45.000 €)

**Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch**

## Alles zum Standort

Der südlich gelegene, beliebte Stadtbezirk Sillenbuch befindet sich auf Filderebene. Er ist der drittgrößte Stadtbezirk der Fildern und begeistert mit seinen umliegenden Wäldern. Die gute Infrastruktur in Sillenbuch bietet Kindergärten, Schulen, Restaurants und attraktive Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens in ihrer direkten Nähe. Des Weiteren befindet sich hier die Deutsch-Französische Grundschule. Der Stadtbezirk ist gut an das Stuttgarter Stadtbahnsystem eingebunden, sowie auch die Buslinien und die Oldtimerlinie 23 E. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Stuttgarter Innenstadt, den Flughafen und die Autobahn.

Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



Objektnummer: 25081012 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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