

Wolfschlugen

# Nachhaltigkeit und Luxus vereint – Ihr neues Zuhause in Wolfschlugen

CODICE OGGETTO: 25079037



PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193 m<sup>2</sup> • VANI: 4,5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

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

CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25079037               |
| Superficie netta    | ca. 193 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a una sola falda       |
| Vani                | 4.5                    |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2012                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.290.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Superficie lorda                   | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune              |

CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.07.2035        |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 27.53 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                |

CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

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

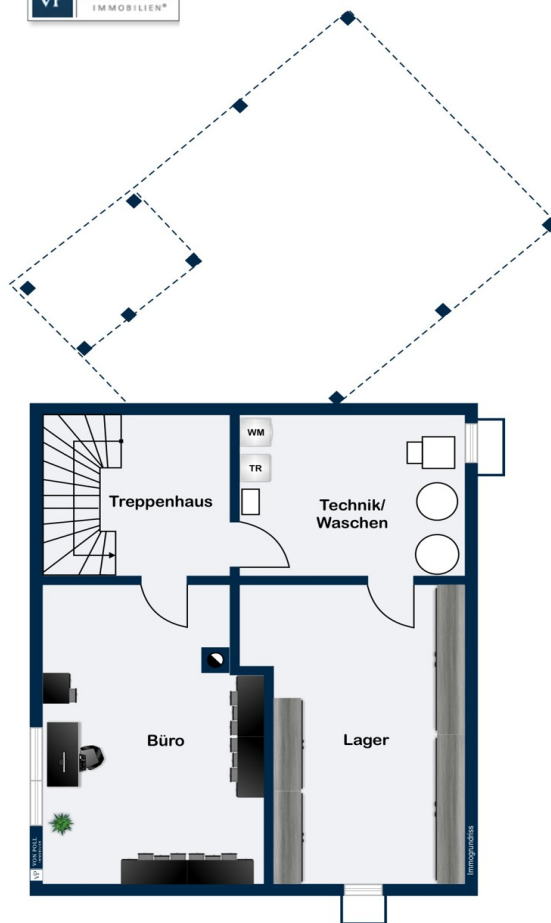
VP

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

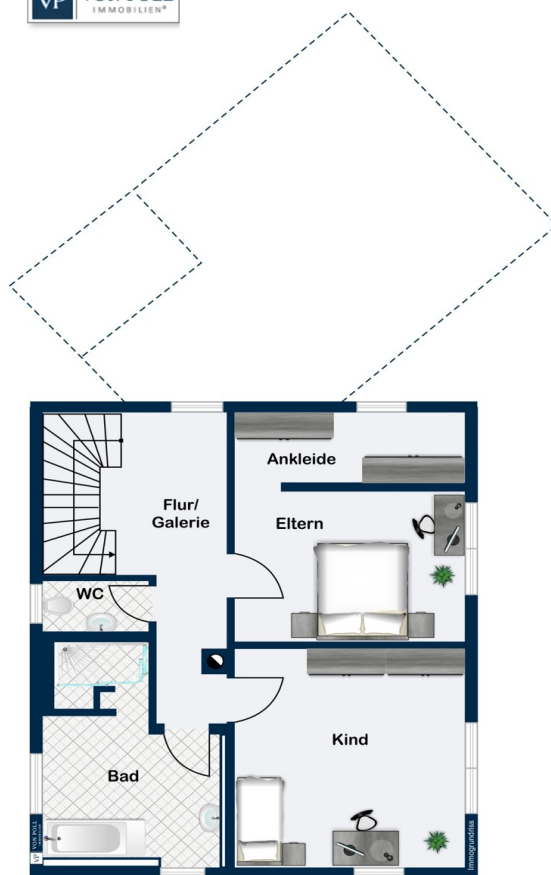
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## 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: 25079037 - 72649 Wolfschlugen**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen zu diesem herrlichen Familiendomizil in Wolfschlugen!

Eingebettet in eine liebevoll gestaltete Gartenoase bietet dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus für Sie und Ihre Familie traumhaften Wohnkomfort in Verbindung mit absoluter Privatsphäre. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 193 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Dieses 2012 erbaute Haus wurde ausschließlich mit hochwertigen Naturbaustoffen gebaut. Besonderheit ist das hierbei entstandene natürliche Wohnklima, die sehr guten Energie-Kennwerte und eine außerordentlich gute Bauqualität.

Stellvertretend für die hohe Energieeffizienz und Bauqualität des Hauses seien nur einige Highlights genannt:

Eine moderne Erdwärmepumpe sorgt für eine besonders effiziente und nachhaltige Heiztechnik.

Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage liefert umweltfreundliche Energie.

Eine Fassadenisolierung mit ökologischen Holzfaserdämmplatten unterstreicht den zukunftsorientierten und nachhaltigen Anspruch der Immobilie.

Der Innenausbau setzt auf edle Materialien: In den Wohnräumen und Badezimmern erwarten Sie hochwertige Feinsteinzeug-Bodenbeläge, während die zwei Schlafzimmer im Obergeschoss mit edlen Parkettböden ausgestattet sind. Das größere Schlafzimmer verfügt über eine großzügige, begehbare Ankleide, die zusätzlichen Komfort bietet. Besonders hervorzuheben ist das Masterbad mit einer modernen Badewanne und einer ebenerdigen Dusche, sowie das Gästebad, das ebenfalls mit einer modernen, barrierefreien Dusche aufwartet.

Im Untergeschoss finden Sie nicht nur einen Hobbyraum, sondern auch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie ein Büro, das sich ideal für Homeoffice oder auch als Gästezimmer eignet.

Die Außenbereiche sind ebenso beeindruckend wie das Innere des Hauses:

Der überdachte Terrassenbereich bietet dank einer elektrischen Beschattungsmöglichkeit und einem variablen Sichtschutz stets ein angenehmes, privates Ambiente. Eine Outdoorküche macht das Leben im Freien noch komfortabler.

Der Pool mit Gegenstromanlage und automatisierter Regeltechnik garantiert jederzeit eine erfrischende Abkühlung und lädt zum Entspannen ein.

Das Haus verfügt über eine offene Galerie im Eingangsbereich, die den Raum mit viel Licht und Weite durchflutet.

Praktisch und komfortabel: Ein Carport mit zwei Stellplätzen sowie einer Wallbox für Elektrofahrzeuge rundet das Angebot ab.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das durch seinen hohen Qualitätsstandard und die exquisite Ausstattung beeindruckt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen, die dieses Haus zu bieten hat. Genießen Sie das Gefühl von Schutz und Geborgenheit in einem zeitgemäßen Wohnumfeld, das sowohl modernen Komfort als auch Nachhaltigkeit vereint.

CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## Dettagli dei servizi

- Erdwärme
- PV-Anlage
- Energieeffizienzklasse A+
- Wallbox
- Garage/Carport
- Fahrradbox
- Bio-Haus
- Swimmingpool
- Kamerasystem
- Extra hohe Decken
- Sehr hochwertiger Pflanzenbestand im Garten
- Bewässerungsanlage
- Begrüntes Dach
- Elektrische Pergola mit Beleuchtung

**CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen**

## Tutto sulla posizione

Wolfschlugen ist eine beliebte Wohngemeinde am Rande der Filder. Die Nähe zu Nürtingen, Esslingen und Stuttgart haben die Entwicklung zu einer modernen Gemeinde begünstigt, in der es sich gut leben und arbeiten lässt. In weniger als 7 km erreichen Sie die Autobahn A8/A81 in Richtung München oder Karlsruhe, sowie den Flughafen Stuttgart. Wolfschlugen bietet eine exzellente Infrastruktur mit ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte.

Durch die Vielzahl nahe gelegener Restaurants, Cafés und Bäcker wird eine hohe Wohnqualität garantiert. In nur 700 m erreichen Sie verschiedene Supermärkte wie ALDI und REWE, wo sich Ihre Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen lassen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur 400m von der Immobilie entfernt und bietet alle 15 Minuten perfekte Anbindungen in Richtung Nürtingen, Neuhausen auf den Fildern und Esslingen.

**CODICE OGGETTO: 25079037 - 72649 Wolfschlugen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25079037 - 72649 Wolfschlugen

## Partner di contatto

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

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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