

Stuttgart – Zuffenhausen

# Erstbezug. Großzügiges Einfamilienhaus mit Top-Ausstattung in zentraler Lage.

Objektnummer: 23081024



KAUFPREIS: 1.460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 299 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

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

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23081024          |
| Wohnfläche    | ca. 294 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 9                 |
| Schlafzimmer  | 8                 |
| Badezimmer    | 7                 |
| Baujahr       | 2022              |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz     |

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.460.000 EUR                            |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                          |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                |
| Bauweise              | Massiv                                   |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

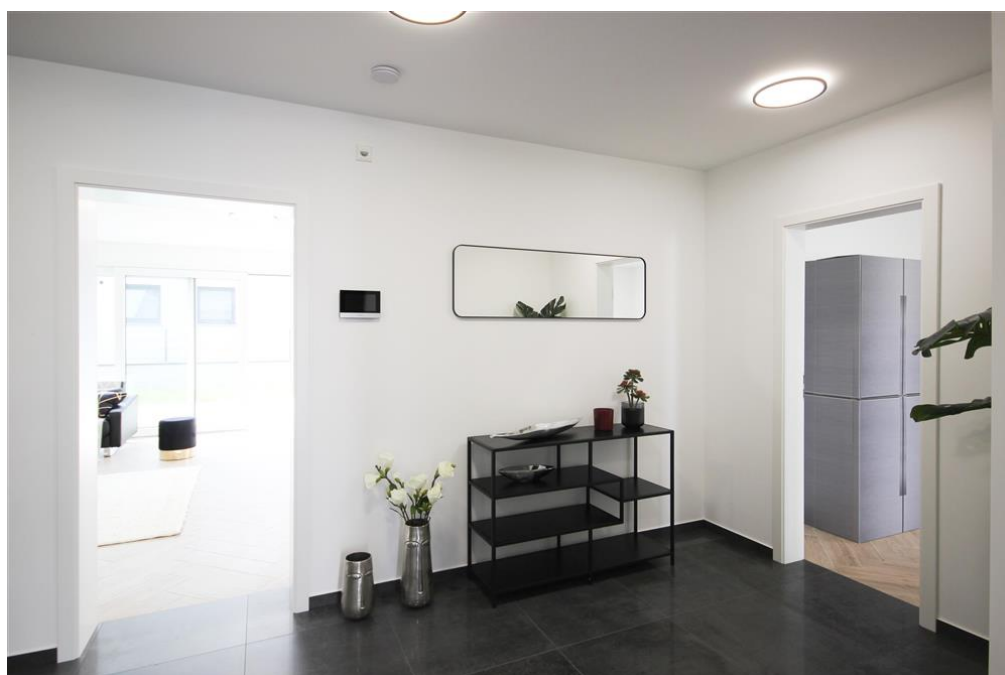
Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELEKTRO        | Endenergiebedarf        | 25.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 15.07.2030     | Energie-Effizienzklasse | A+             |
| Befuerung                  | Elektro        |                         |                |

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

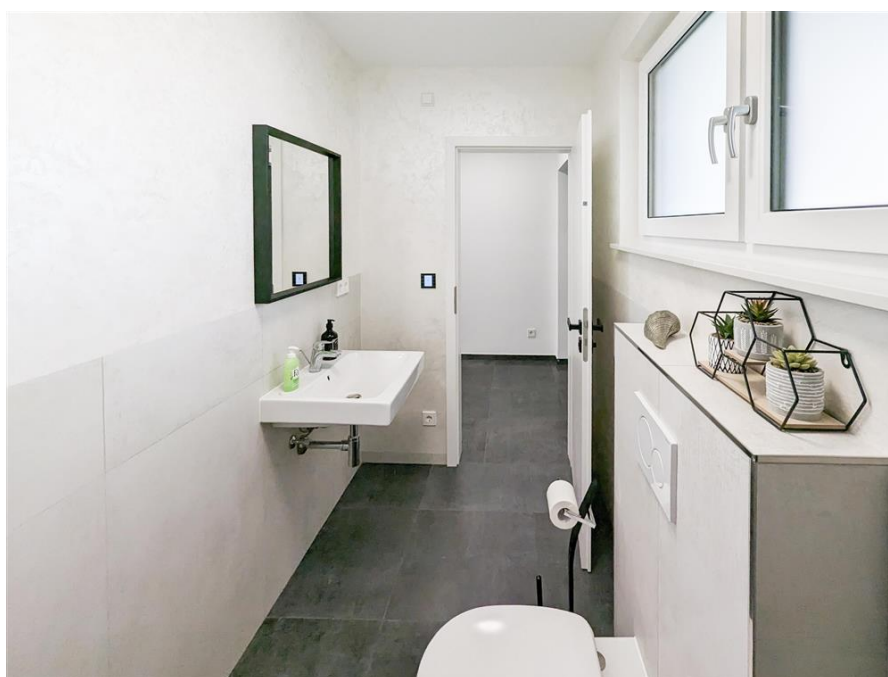
## Die Immobilie





Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie





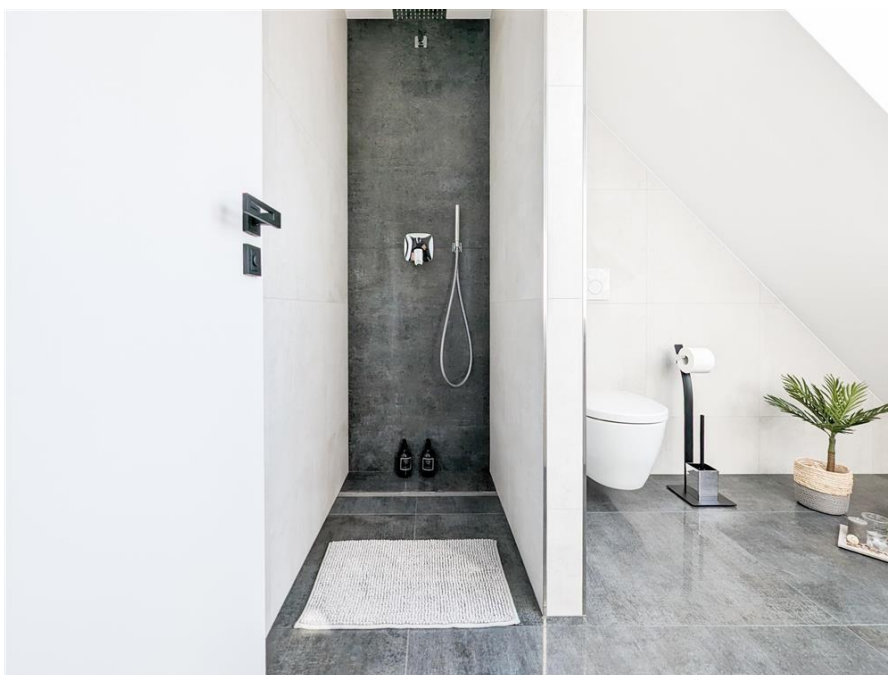
Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



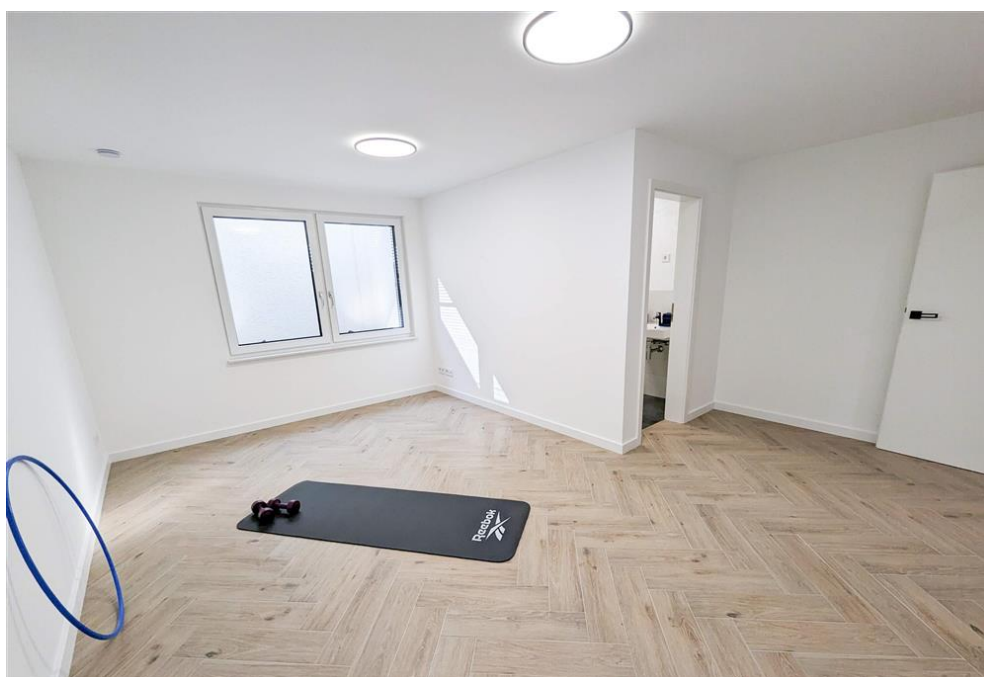
Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

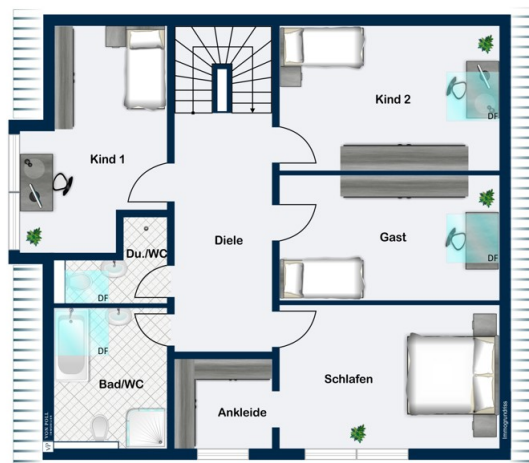
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

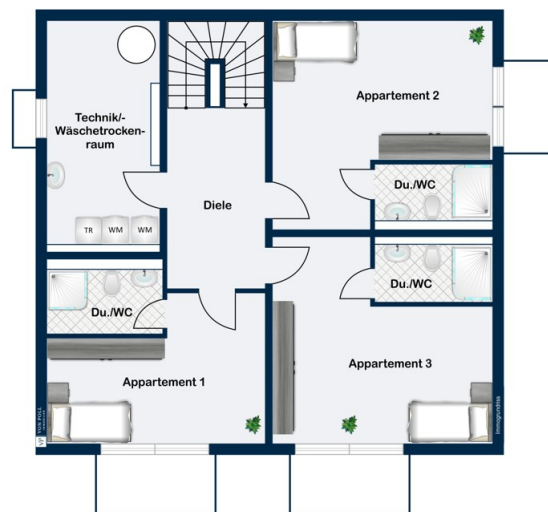
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Ein erster Eindruck

Dieser solide Neubau, ein sehr schönes Einfamilienhaus, ist eine äußerst überzeugende Immobilie aus dem Baujahr 2022. Gelegen in zentraler Lage von Stuttgart-Zuffenhausen in sehr ruhiger 2. Baureihe. Das Haus besticht durch viel Platz auf 4 Etagen und einer modernen und luxuriösen Top-Ausstattung mit einer Gesamtfläche von ca. 294 m². Über die Hofeinfahrt gelangt man zum Haus, welches schon mit seiner außergewöhnlichen Fassade den Blick auf sich zieht. Selbstverständlich findet man am Stellplatz die obligatorische 11kW Wallbox/Wandladestation zum Laden eines Elektrofahrzeuges. Für den Eintritt genügt ein PIN oder eine RFID-Karte bzw. ein Armband für Kinder um den großzügigen Eingangsbereich zu betreten. Hier fällt sofort die hochmoderne Automatisierung mit einem KNX/BUS-System auf. Für einen effektiven Schutz gegen Einbruch ist die Eingangstüre mit einem Automatikschloss und eine RC2 Fensterverriegelung installiert. Blickt man nach rechts, erschließt sich die Küche, die ausreichend Platz für eine sehr große und offen gestaltete Küchenzeile in gewünschter L- oder T-Form bietet und zusätzlich einen offenen Essbereich ermöglicht. Geht man geradeaus in den Wohnbereich, so gelangt man in den lichtdurchfluteten, sehr großzügigen Mittelpunkt des Hauses, der mit großen, bodentiefen Glaselementen den Blick auf die Terrasse und den Garten freigibt. Das Treppenhaus besticht durch eine großzügige Treppe mit großformatigen, dunkelgrauen Fliesen und hochwertigen Edelstahlgeländer mit Handlauf. Durch die bodentiefe LED-Beleuchtung ist der Auf- und Abgang stets bestens ausgeleuchtet. Das 1. Obergeschoss ist aufgeteilt in das Elternschlafzimmer mit bodentiefen Glaselementen sowie einer abgetrennten Ankleide mit begehbarem Kleiderschrank und 3 weiteren Kinder-, Schlaf- bzw. Arbeitszimmern. Ein großes Badezimmer mit offenem Duschbereich, Badewanne und Toilette ist selbstverständlich. Das 2. Obergeschoss im Dachbereich des Gebäudes ist autark ausgestattet, so dass hier z.B. ein Kind im Teenageralter oder ein weiteres Familienmitglied genug Raum findet, um selbstständig zu wirtschaften. Die Anschlüsse für eine Küchenzeile sind bereits vorhanden. Das Untergeschoss ist komplett zu Wohnzwecken ausgebaut und bietet mit seiner Fläche von ca. 90 m² mehr als ausreichend Platz für einen Einliegerbereich, das Home-Office, das Home-Cinema und/oder den Fitness-/Wellness-Bereich. Da zu jedem der 3 Zimmer ein Bad mit Toilette gehört, kann das Untergeschoss auch in 3 Apartments aufgeteilt werden. Ein Wasch- und Technikraum mit modernster Fußbodenheizung, die mit Wärmepumpen der neuesten Generation betrieben wird und ein Anschluss an das Gasnetz machen diese Immobilie unter den aktuell diskutierten Zukunftsplänen zur energetischen Ausrichtung von Wohngebäuden besonders attraktiv. Ein Netzwerkschrank mit Switch der modernsten Bauart verbindet alle Räume mit dem dualen Internet-Anschluss über Koax-Kabel bis

1Gb (Vodafone) oder DSL(Telekom) Die Immobilie verfügt über einen Außenstellplatz. Die gepflegte Außenanlage rundet das Gesamtbild sehr schön ab. In Zeiten, in denen Bauen kaum noch wirtschaftlich darstellbar ist, stellt dieser Neubau in dieser Lage von Stuttgart eine wohl einmalige Chance dar. Weitere Informationen sowie das vollständige Exposé können nur nach Rücksprache zur Verfügung gestellt werden. Bitte teilen Sie uns hierzu Ihre Telefonnummer und Ihre vollständigen Kontaktdaten mit.



Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A+
- 1 PKW Stellplatz
- 11kW Wallbox/Wandladestation
- KNX/BUS-System
- LED-Beleuchtung integriert
- Fußbodenheizung
- Aluminiumfenster 3-fach
- Hochwertige Fliesen
- Klimaanlage in OG und DG
- 7 Bäder hochwertig ausgestattet
- Eingangstür mit Automatikschloss
- Fenster nach RC2 (umlaufende Pilzkopfverschlüsse)
- Rollläden mit Hochschiebesicherung
- Netzwerk im gesamten Gebäude
- Dualer Internet-Anschluss über Koax-Kabel bis 1Gb (Vodafone) oder DSL(Telekom)

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Alles zum Standort

Zuffenhausen ist einer der nördlichen Stadtteile von Stuttgart und liegt geografisch fast genau zwischen Kornwestheim und der Stuttgarter Innenstadt. Der Stadtteil ist nicht nur bekannt wegen des Premium-Automobilherstellers sondern auch wegen seiner Historie. Zudem verfügt der Stadtteil über eine sehr gute Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie bspw. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Kindertageseinrichtungen und (Grund-)Schulen befinden sich fußläufig Häuserblocks entfernt und sind bspw. auch mit dem Fahrrad oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie verschiedene Sportstätten und das Freibad Schlotwiese. Verkehrstechnisch ist der Stadtteil sehr gut angebunden, womit kurze Anfahrtswege in verschiedene Richtungen verbunden sind. Die Innenstadt von Stuttgart erreichen Sie sowohl mit der S-Bahn als auch mit der Stadtbahn (Linien U7 und U15) innerhalb von etwa 20 Minuten. Mit dem PKW legen Sie die Wegstrecke durch die direkte Anbindung an die Bundesstraßen B27 und die B10 ebenfalls in wenigen Fahrminuten zurück. Sehr praktisch ist in diesem Zusammenhang auch die Anbindung an die Autobahn A81, was sicherlich für Pendler sehr interessant ist. Das Wohngebäude selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die vorrangig nur von Anliegern befahren ist. Damit verbunden ist eine ruhige Wohnsituation ohne störenden Verkehrslärm.

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

Objektnummer: 23081024 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## 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)