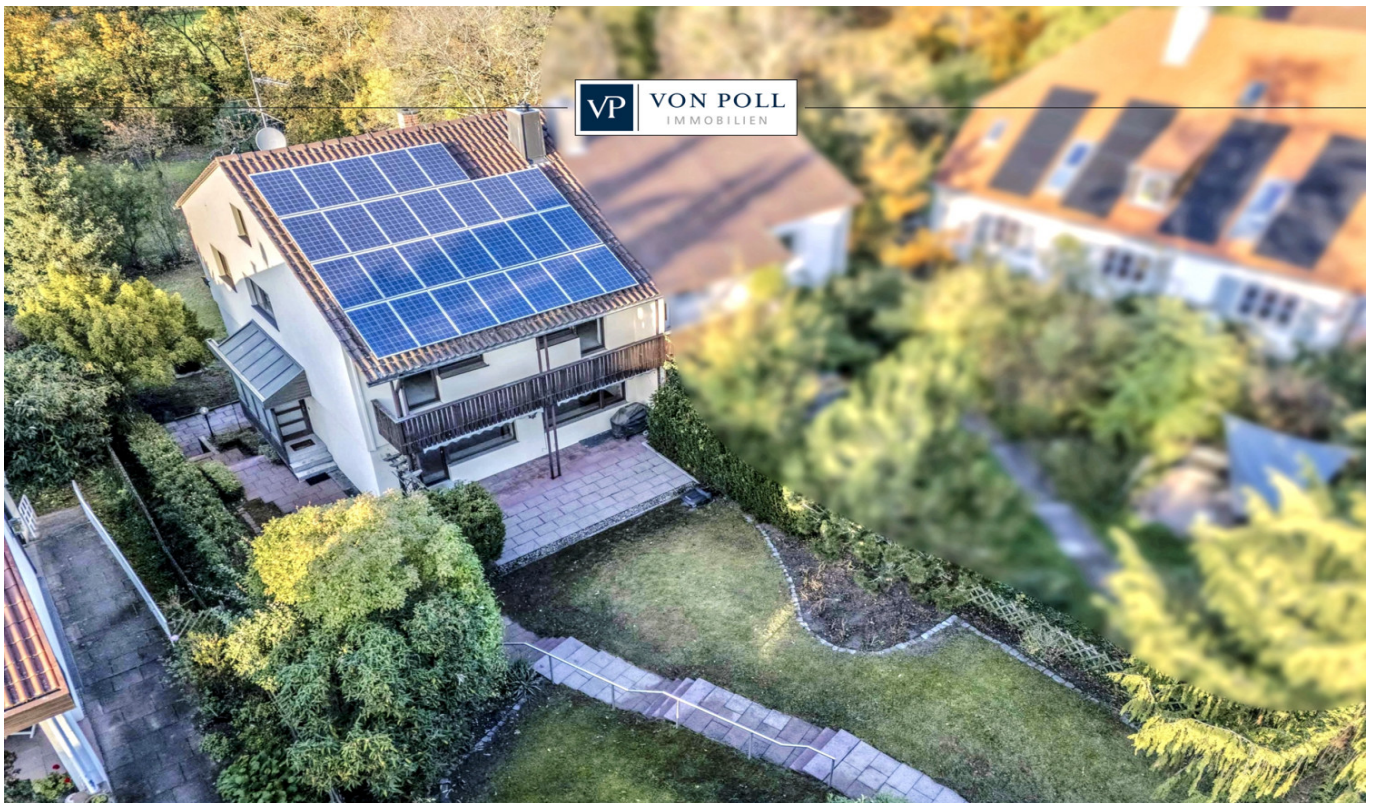


Stuttgart – Weilimdorf

\* Energieeffizient und familienfreundlich:  
Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung  
\*

???????? ??????????: 24081028



???? ??????: 1.149.800 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 809 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilmordorf

?? ??? ??????

|                       |                         |                      |                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 24081028                | ????? ???????        | 1.149.800 EUR                                                                         |
| ????????????          | ca. 220 m²              | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                      |                                                                                       |
| ?????????             | 9                       |                      |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 6                       |                      |                                                                                       |
| ????????????          |                         | ????? ?????????????? | 2023                                                                                  |
| ??????????            | 3                       | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????  | 1964                    | ??????????????       |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 2 x ???????             | ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

????????????? ??????????

|                                            |                                   |                                                                |               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                   | ????????? ?????????               | ?????????????????<br>??????????                                | BEDARF        |
| ???? ?????????                             | ?????? ??????????<br>???? / ????? | ?????? ??????<br>??????????                                    | 43.14 kWh/m²a |
| ????????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 30.10.2034                        | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | A             |
| ???? ?????????                             | ?????? ??????????<br>???? / ????? | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1964          |

???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



??????? ???????? : 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ????????



???????? ?????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



??????? ???????? : 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ????????



???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ?????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ?????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



??????? ???????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ????????



???????? ?????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



## 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)





VON POLL  
IMMOBILIEN®

???????? ??: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

?? ???????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ?????????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## ??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964 besticht nicht nur durch ihr sonniges Grundstück und den liebevoll angelegten Garten, sondern auch durch ihre Lage direkt gegenüber einem idyllischen Naturschutzgebiet. Die ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf neun Zimmer und drei Bäder und bieten viel Platz für eine Familie mit individuellen Gestaltungswünschen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem praktischen Windfang und einer großzügigen Diele, von der aus Sie alle Räume erreichen. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Einrichtung und hat direkten Zugang zum Esszimmer, an das sich ein Balkon mit Blick in den rückwärtigen Garten anschließt. Das sonnige Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Etage, ideal für entspannte Abende oder gesellige Runden. Von hier aus gelangt man auf die Südterrasse, die zusätzlichen Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Ein Gäste-WC rundet den Wohnkomfort ab. Das Obergeschoss ist der privaten Nutzung vorbehalten: Das Elternschlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Bad-en-Suite mit Dusche, Waschtisch, Bidet, WC und Fenster; Privatsphäre und Komfort sind somit bestens gewährleistet. Zwei Kinderzimmer bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Von beiden Zimmern gelangt man auf den gemütlichen Südbalkon. Ein Kinderbad mit Tageslicht ist perfekt auf die Bedürfnisse einer Großfamilie abgestimmt. Neben einer Dusche gibt es eine Badewanne, einen Doppelwaschtisch und ein WC. Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein weiteres Wohn-, Spiel- oder Arbeitszimmer sowie ein Schlaf- oder Gästezimmer. Ein separates WC vervollständigt das Raumangebot. Im Gartengeschoss befindet sich eine vollwertige Einliegerwohnung mit separatem Zugang, ideal für Gäste, Familienangehörige, als Home-Office oder zur externen Vermietung. Sie besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Neben dem Wohnbereich befinden sich im Untergeschoss praktische Nutzflächen: ein Flur, ein Vorratsraum und der Heizungsraum. Im Jahr 2023 wurde das Haus umfassend modernisiert. Die alte Heizungsanlage wurde durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage ersetzt. Eine 22 kW Wallbox in der Doppelgarage ermöglicht das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen. Zusätzlich gibt es Platz für Fahrräder und Gartengeräte. Die gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Mit ihrer großen Wohnfläche und der flexiblen Nutzungsmöglichkeit der Einliegerwohnung bietet sie hohen Komfort und vielfältige Möglichkeiten für die ganze Familie.

??????? ???????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

??????????????? ??? ????????

- PV Anlage 24 kWh-Peak
- Einspeisevergütung bis 2030: 39 cent / kWh
- 22kW Wallbox in Garage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- Fenster: 2-fach Holz-Iso-Fenster mit manuellen Rollläden
- je ein Gäste-WC im Erd- und Dachgeschoss
- zwei Tageslichtbäder im Obergeschoss
- ein Duschbad im Gartengeschoss (Einliegerwohnung)
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang

??????? ?????????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

??? ??? ??? ???????????

Der Stadtteil Weilimdorf gehört dem gleichnamigen Stuttgarter Stadtbezirk an. Aufgrund der guten Infrastruktur zählt der Stadtteil zu einer bevorzugten Wohnlage in Stuttgart. Weilimdorf ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr von Stuttgart angeschlossen; die Stadtmitte, der Hauptbahnhof und der Flughafen von Stuttgart können daher problemlos und schnell erreicht werden. Im nahen Umfeld befinden sich mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken. In Weilimdorf befindet sich außerdem eines der attraktivsten und vielfältigsten Nebenzentren von Stuttgart. Nicht nur Läden für den täglichen Bedarf, sondern auch viele Spezialgeschäfte machen das Einkaufen zum Erlebnis. Das Haus liegt direkt gegenüber eines idyllischen Naturschutzgebietes, das zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung in der Natur einlädt. Viele verschiedene Sport- und Kulturveranstaltungen stehen als Freizeitangebote in direkter Umgebung zur Auswahl. In etwa 15 Minuten erreicht man den Höhenpark Killesberg und das im Sommer sehr gut besuchte Höhenfreibad am Killesberg.

??????? ?????????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 43.14 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

??????? ?????????: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 ??????????  
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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