

Wolfschlugen

# Traumhafte Villa mit kompromissloser Klarheit und erstklassiger Architektur!

Codice oggetto: 25079059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 389 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 488 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25079059 - 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: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25079059                                       |
| Superficie netta    | ca. 389 m <sup>2</sup>                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 7.5                                            |
| Camere da letto     | 5                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 2018                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.490.000 EUR                                                                          |
| Casa                   | Villa                                                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                             |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                              |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25079059 - 72649 Wolfschlugen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità       |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.09.2028        |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 19.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                             |

Codice oggetto: 25079059 - 72649 Wolfschlugen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

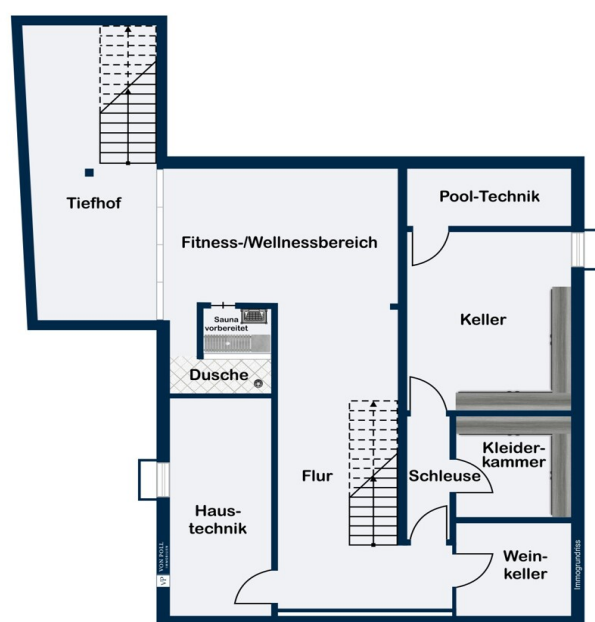
VP www.von-poll.com

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

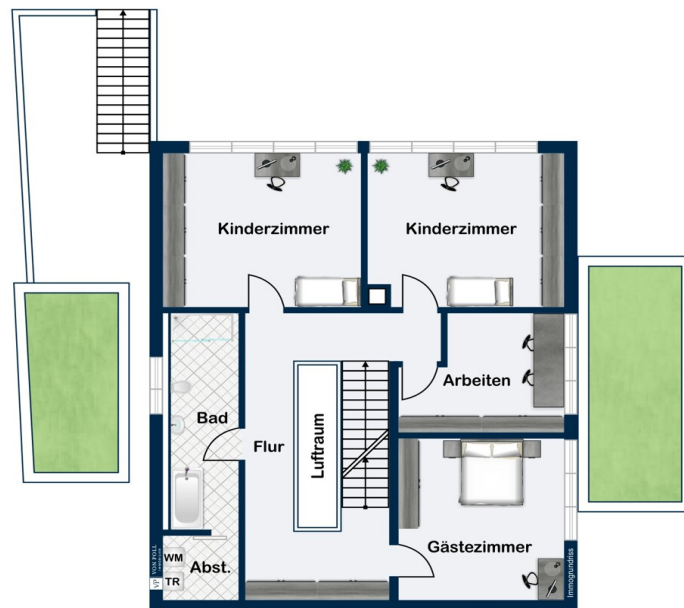
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Codice oggetto: 25079059 - 72649 Wolfschlugen

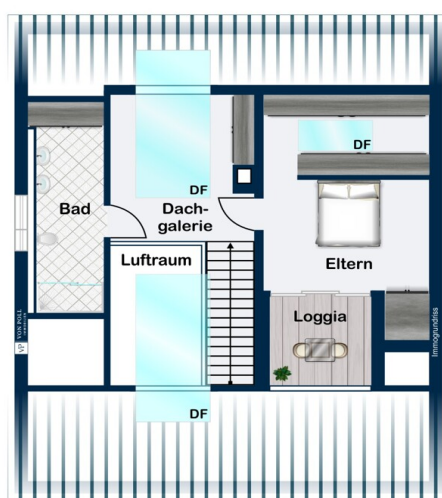
## Planimetrie











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: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Una prima impressione

Diese Villa ist kein klassisches Wohnhaus.

Sie ist ein architektonisches Statement – geschaffen für Menschen, die Raum, Qualität und Zurückhaltung gleichermaßen schätzen.

In ruhiger Ortsrandlage gelegen und nur etwa 100 Meter vom offenen Feld entfernt, verbindet dieses Anwesen auf besondere Weise Privatsphäre mit unmittelbarer Nähe zur Natur.

Auf einem ca. 488 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 389 m<sup>2</sup>, verteilt über mehrere Ebenen, die durch eine klare architektonische Linie und ein außergewöhnliches Raumgefühl miteinander verbunden sind. Das im Jahr 2018 fertiggestellte Anwesen präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Energieeffizienz.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier nichts dem Zufall überlassen wurde. Großzügige Raumhöhen von bis zu drei Metern, fließende Übergänge und gezielt eingesetzte Sichtbetonelemente prägen die moderne, zeitlose Architektur. Die massive Bauweise mit hochdämmendem Ziegelmauerwerk und Stahlbeton-Massivdecken steht für Substanz, Ruhe und Langlebigkeit.

Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Villa. Bodentiefe, großformatige Aluminiumfenster öffnen den Raum nach außen, während ein elegant verglaster Kaminofen als gestalterischer Mittelpunkt fungiert und eine warme, private Atmosphäre schafft.

Nahtlos integriert präsentiert sich die offen gestaltete Wohnküche mit über 33 m<sup>2</sup> Fläche – großzügig, kommunikativ und mit direktem Zugang zur Garage. Ein Detail, das diskreten Komfort und funktionale Eleganz im Alltag vereint.

Hochwertige Natursteinböden aus Jura im Untergeschoss, Erdgeschoss und den Sanitärbereichen sowie edles Eichenholzparkett in den oberen Ebenen unterstreichen den kompromisslosen Qualitätsanspruch.

Alle Wohnbereiche sind mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung ausgestattet, gespeist durch drei effiziente Erdwärmepumpen. Die Energieeffizienzklasse A+ steht dabei nicht nur für Nachhaltigkeit, sondern für ein zukunftsorientiertes Verständnis von Luxus.

Eine maßgefertigte Treppenanlage aus Sichtbeton verbindet die Ebenen wie eine skulpturale

Achse. Raumhohe Innentüren mit fein abgestimmten Edelstahlbeschlägen, hochwertige Oberflächen in Q2-Qualität sowie eine reduzierte, elegante Farbgebung schaffen ein stimmiges Gesamtbild.

Die zwei Badezimmer sind als private Rückzugsorte konzipiert – mit Design-Sanitärobjekten, Naturstein und wandbündigen Details. Sicherheit und Komfort gehen Hand in Hand: Fenster und Türen mit Einbruchschutz (RC2), elektrische Raffstores, Markisen sowie flächenbündige Dachflächenfenster mit elektrischer Bedienung sorgen für Diskretion und Bequemlichkeit.

Auch im Untergeschoss setzt sich der Anspruch fort. Ein exklusiver Wellnessbereich mit vorbereiteten Anschlüssen für Ihre Sauna mit anschließender Wellness-Dusche, ein separater Weinkeller sowie weitere großzügige Nebenräume erweitern das Nutzungsspektrum dieser Immobilie deutlich über das Übliche hinaus.

Der Außenbereich bietet mit einer hochwertig ausgeführten, wärmegeämmten Poolanlage einen Ort für Ruhe, Rückzug und besondere Momente.

Die mineralische Edelfputzfassade, der holzverkleidete Eingangsbereich und die Garage mit begrüntem Dach runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Diese Villa richtet sich an Käufer, die keine Kompromisse eingehen – und ein Zuhause suchen, das architektonische Klarheit, technische Exzellenz und emotionale Qualität in sich vereint.

Die diskrete Vermarktung erfolgt ohne Außenaufnahmen, um die Privatsphäre des Eigentümers zu wahren. Besichtigungen werden nach entsprechender Bonitätsprüfung individuell arrangiert.

**Codice oggetto: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Dettagli dei servizi

- Massive Bauweise mit hochdämmendem Ziegelmauerwerk
- Stahlbeton-Massivdecken, gespachtelt und gestrichen
- Hochwertige Wandoberflächen mit Gips- und Streichputz (Q2)
- Großzügige Raumhöhen (bis zu 3 Meter), klare Architektur, Sichtbeton-Elemente
- Natursteinböden (Jura) im UG, EG und in Sanitärbereichen
- Eichenholzparkett im Ober- und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen mittels Erdwärmepumpen
- Energieeffizienzklasse A+
- Zentral angelegte, maßgefertigte Treppenanlage aus Sichtbeton mit Glasgeländern
- Hochwertige Innentüren, teils raumhoch, mit Edelstahlbeschlägen
- Zentral platzierter, verglaster Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung und direktem Zugang zur Garage
- Design-Sanitärausstattung mit Naturstein und wandbündigen Flächen
- Großformatige Aluminium-Fenster und Pfosten-Riegel-Fassaden (3-fach verglast)
- Fenster und Türen mit Einbruchschutz (RC2)
- Innenraumüberwachung / Einbruchschutzsystem
- Elektrische Raffstores und Markisen als Sonnen- und Sichtschutz
- Flächenbündige Dachflächenfenster mit elektrischer Bedienung
- Hochwertige Außenfassade mit mineralischem Edelputz
- Holzverkleideter Eingangsbereich (Außen) mit Fingerprint Hauseingangstüre
- Garage mit begrüntem Dach und faserzementverkleidetem Tor
- Wellnessbereich mit Sauna im Untergeschoss (vorbereitet)
- Separater Weinkeller im Untergeschoss (vorbereitet)
- Wärmedämmte Poolanlage mit modernster Technik im Außenbereich des Hauses

**Codice oggetto: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Tutto sulla posizione

Wolfschlugen besticht als ruhige Vorstadtgemeinde nahe Stuttgart durch seine hohe Lebensqualität und gute Infrastruktur. Die naturnahe Lage kombiniert sich ideal mit der schnellen Anbindung an Stuttgart und den internationalen Flughafen. Diese Lage sorgt für eine stabile Nachfrage und einen nachhaltigen Wertzuwachs am Immobilienmarkt.

Das Ortsbild von Wolfschlugen bietet ein gepflegtes Wohnumfeld mit einer lebendigen Gemeinschaft, das besonders für Familien attraktiv ist. Die Nähe zu Schulen, Spielplätzen und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten schafft ein Umfeld, in dem sich Groß und Klein wohlfühlen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie der behutsam erhaltenen Natur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Restaurants wie das Landhotel Wolfschlugen und die Pizzeria Mamia, bequem in sechs Minuten zu Fuß erreichbar. Der Alte Friedhof sowie mehrere Parks, Sport- und Spielplätze bieten Raum für Erholung und Aktivitäten. Eine gute medizinische Versorgung mit Fachärzten und Apotheken ist ebenfalls fußläufig gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während mehrere Buslinien in etwa sieben bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Der nahe Bahnhof Neuhausen an den Fildern ermöglicht schnelle Verbindungen in die Stuttgarter Metropolregion.

Wolfschlugen bietet somit eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Anbindung – ideal für Menschen, die Wert auf Komfort und eine angenehme Lebensqualität legen.

**Codice oggetto: 25079059 - 72649 Wolfschlugen**

## Ulteriori informazioni

**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: 25079059 - 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)**