

Magstadt

# Exklusive 4,5 Zimmer Maisonettewohnung mit großzügiger Dachterrasse

*CODICE OGGETTO: 25455031*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

- 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: 25455031 - 71106 Magstadt

## A colpo d'occhio

|                     |            |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25455031   | Prezzo d'acquisto                  | 499.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 123 m² | Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Piano               | 3          | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4.5        | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Camere da letto     | 3          | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Bagni               | 2          | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1995       | Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                 |

CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.04.2029           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 77.00 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                |

CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà





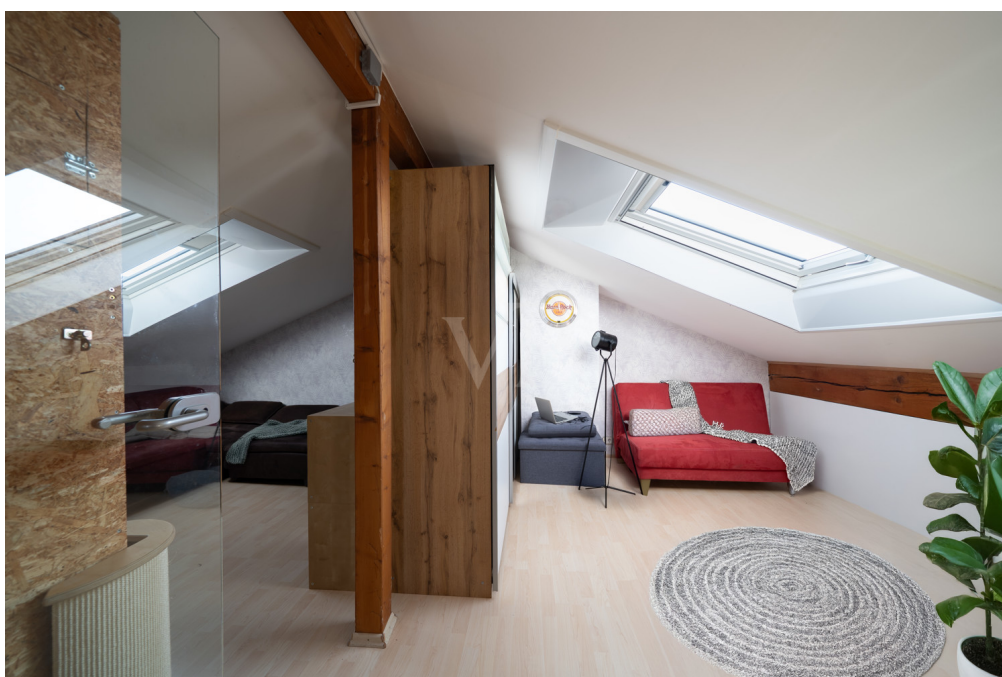
CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

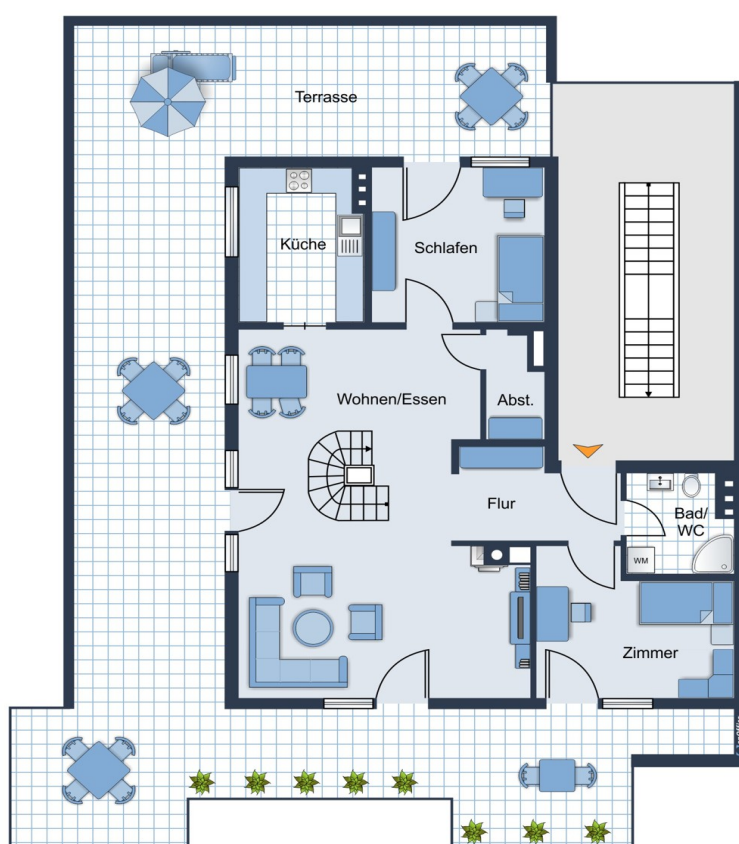
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

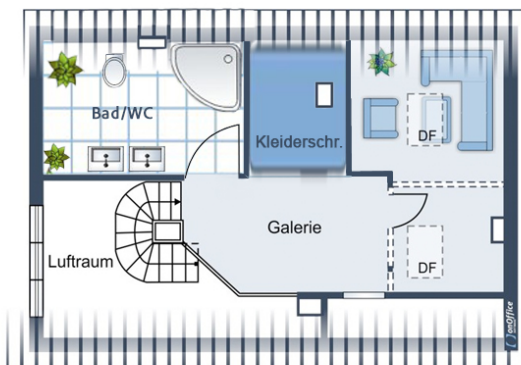
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## 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: 25455031 - 71106 Magstadt**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1995 bietet mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf ein großzügiges Wohnambiente legen. Die Wohnung wurde stetig modernisiert und ist in einem gutem Zustand.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 4,5 Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Hauptbad wurde modernisiert und ist mit zeitgemäßen Einrichtungen ausgestattet, während das zweite Bad eine praktische Ergänzung für Gäste oder eine größere Familie darstellt. Beide Bäder sorgen für Komfort und Funktionalität.

Die hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten stellt das Herzstück der Wohnung dar. Sie bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und grenzt direkt an den offenen Wohnbereich, welcher 2016 mit einem Echtholzparkettboden aufgewertet wurde.

Die in Küche, Diele und beiden Kinderzimmern verlegten Vinyl-Laminat-Böden bieten eine pflegeleichte und strapazierfähige Oberfläche.

Der großzügige Wohnbereich ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der eine angenehme Atmosphäre schafft und in kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die dreiseitig umlaufende Dachterrasse. Diese wurde 2022 teilweise saniert und mit hochwertigem Kunstrasen sowie einem stabilen Unterbau versehen, was eine ideale Fläche für entspannte Stunden im Freien bietet.

Zur weiteren Ausstattung gehören zwei Doppelparker, die 2013 erneuert wurden und komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt bieten. Weiterhin wurden zwischen 2014 und 2018 neue Velux-Dachfenster inklusive Hitzeschutz und Verdunkelung in Bad und Gästezimmer/Büro eingebaut, um optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten.

Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Zentralheizung, die für behagliche Wärme in der gesamten Immobilie sorgt. Die Qualität der Ausstattung ist als normal zu bewerten und bietet alles, was für ein komfortables Wohnen nötig ist.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, der regelmäßigen Investitionen

in ihre Instandhaltung zu verdanken ist. Die Lage der Wohnung erlaubt eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag erleichtert.

Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung eine Kombination aus durchdachtem Design, modernen Annehmlichkeiten und gepflegter Ausstattung. Sie ist ideal für Käufer, die eine funktionale und zugleich gemütliche Wohnumgebung suchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Kamin
- 2 Doppelparker
- 2 Bäder
- 3 seitig umlaufende Dachterrasse
- Sanierungen:
- 2013 neue Doppelparker
- 2014 Bad oben erneuert
- 2014 neue Dachfenster Bad oben( Velux)
- 2016 Echtholzparkett im Wohnbereich
- 2016 neue Böden in Küche, Diele, Schlafzimmer und Kinderzimmer(Vinyl-Laminat)
- 2018 neue Dachfenster Gästezimmer/Büro oben mit Hitzeschutz und Verdunkelung
- 2022 Terrasse teilsaniert mit hochwertigem Kunstrasen und Unterbau



**CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Magstadt liegt im Landkreis Böblingen, unweit der Städte Sindelfingen und Böblingen, welche aufgrund der zahlreichen internationalen Unternehmen zu einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Europas zählen. Durch die gleichzeitig landschaftlich schöne Lage am westlichen Rande des Glemswaldes und im Naherholungsgebiet Heckengäu, bietet die Region den Bewohnern viele Möglichkeiten sich in der Natur zu erholen und zu entspannen.

Die Gemeinde ist an das S-Bahnliniennetz der Stadt Stuttgart angebunden, die Linien S 6 und S 60 verbinden Magstadt mit Böblingen und Stuttgart. Zwei Autobahnen, die A8 und A81, schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Banken sowie Kitas und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Magstadt hat sich einen Branchenmix erhalten, neben zahlreichen Handwerksbetrieben bestehen Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Zulieferer für die Automobilbranche. Es gibt zwei Lebensmittelläden, eine Apotheke, Bäcker und einen Computerladen.

4 Kindertagesstätten kümmern sich um die Kleinen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule und die Volkshochschule ist am Ort. Eine Ortsbücherei, eine Begegnungsstätte mit Seniorentreff sind ebenfalls vorhanden.

38 Vereine und Institutionen engagieren sich auf den Gebieten Sport, Musik, Folklore und Theater.

**CODICE OGGETTO: 25455031 - 71106 Magstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### Geldwäsche

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25455031 - 71106 Magstadt

## Partner di contatto

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

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

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

---

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