

Magstadt

# Exklusive 4,5 Zimmer Maisonettewohnung mit großzügiger Dachterrasse

Property ID: 25455031



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## At a glance

Property ID	25455031	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 123 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1995		

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.04.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



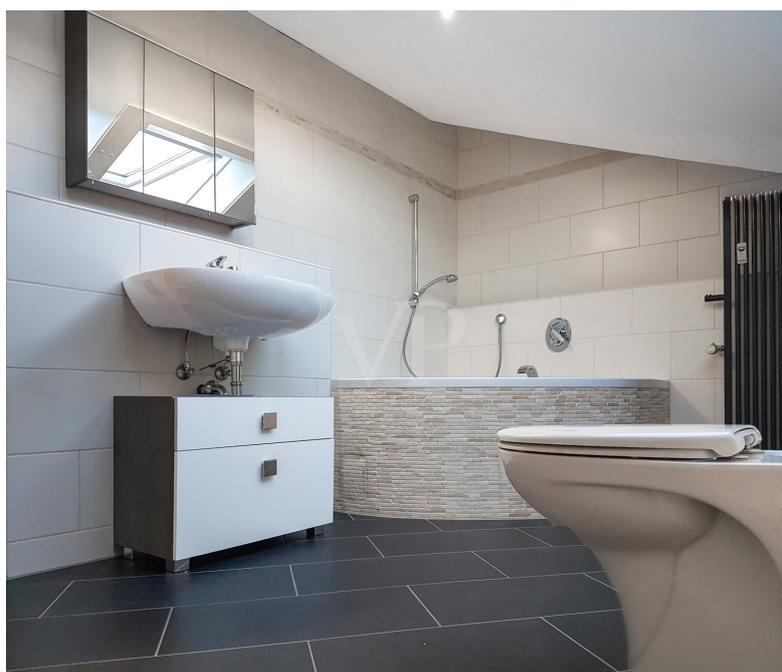
Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



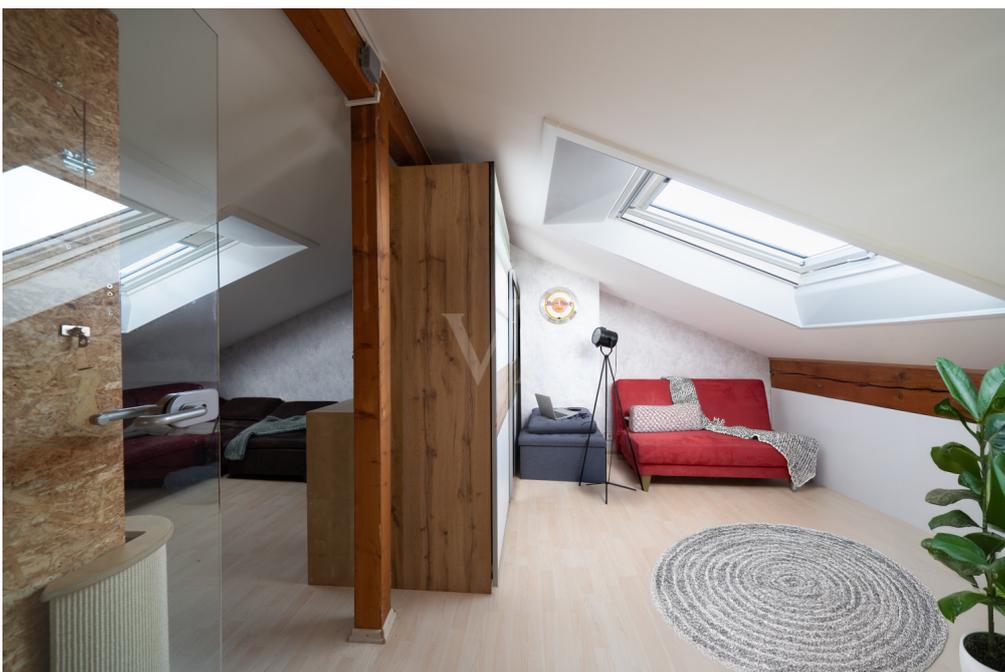
Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property



Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

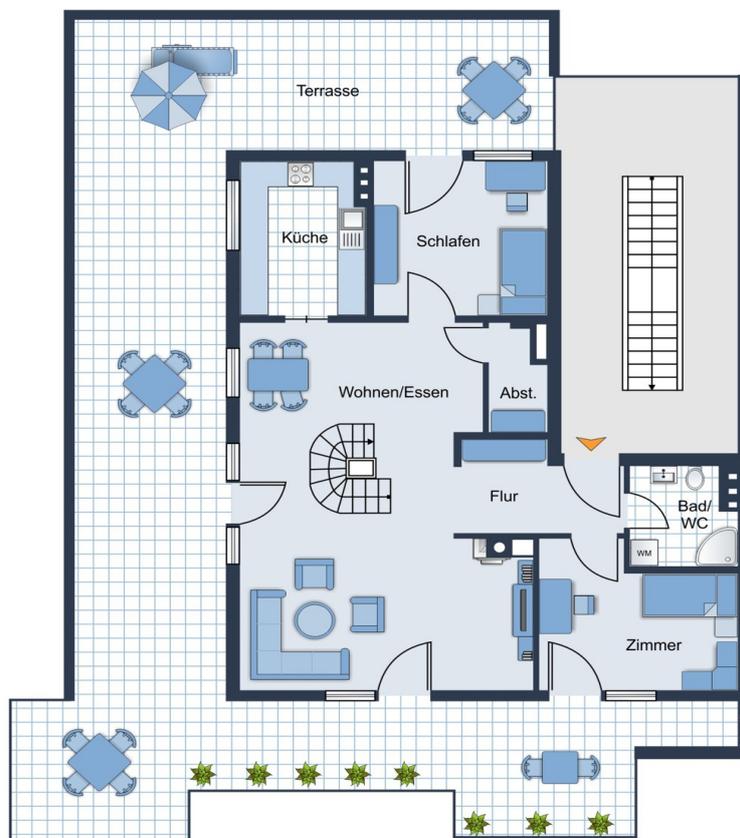
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

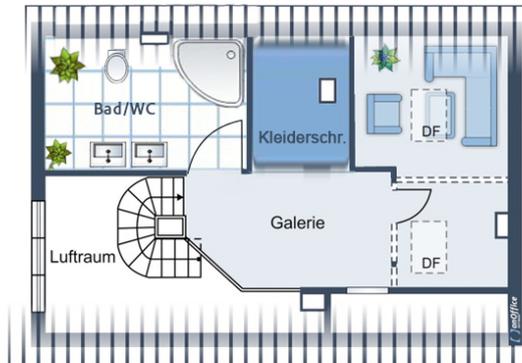
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## A first impression

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.

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## All about the location

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.

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## Other information

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.

Property ID: 25455031 - 71106 Magstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martina Oroz

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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