

Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## \* Moderne Maisonette mit umfangreicher Ausstattung und Dachterrassen \*

CODICE OGGETTO: 23081025



PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,2 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

- 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: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23081025                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 129,2 m <sup>2</sup>                                                       |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                                                                 |
| Piano               | 3                                                                              |
| Vani                | 3                                                                              |
| Camere da letto     | 1                                                                              |
| Bagni               | 1                                                                              |
| Anno di costruzione | 1974                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 25000 EUR (Vendita), 1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 539.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | OEL                  |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.07.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 137.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica | E                                   |

CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

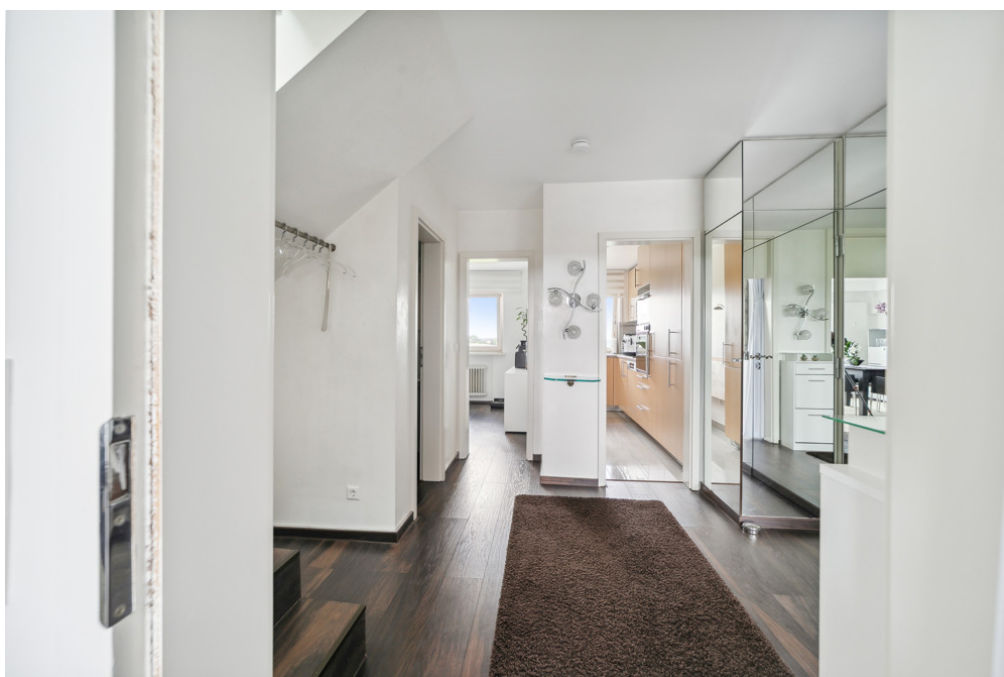
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà



### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

#### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,32% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre        | 3,57% p.a.             | 3,69% p.a.               |
| 10 Jahre       | 3,24% p.a.             | 3,32% p.a.               |
| 30 Jahre       | 3,78% p.a.             | 3,87% p.a.               |

Stand per 01.02.2023

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

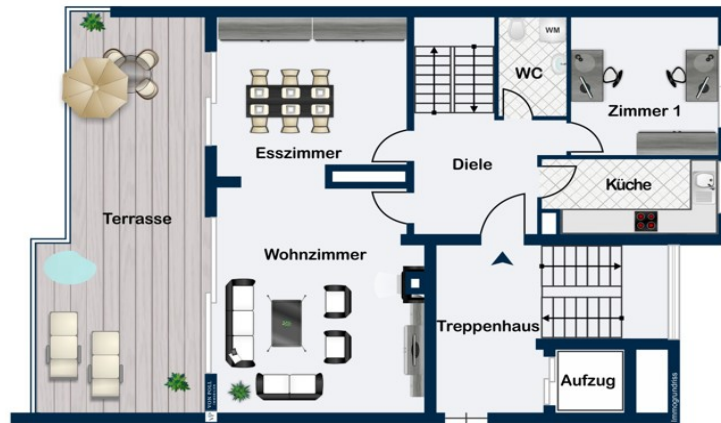
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

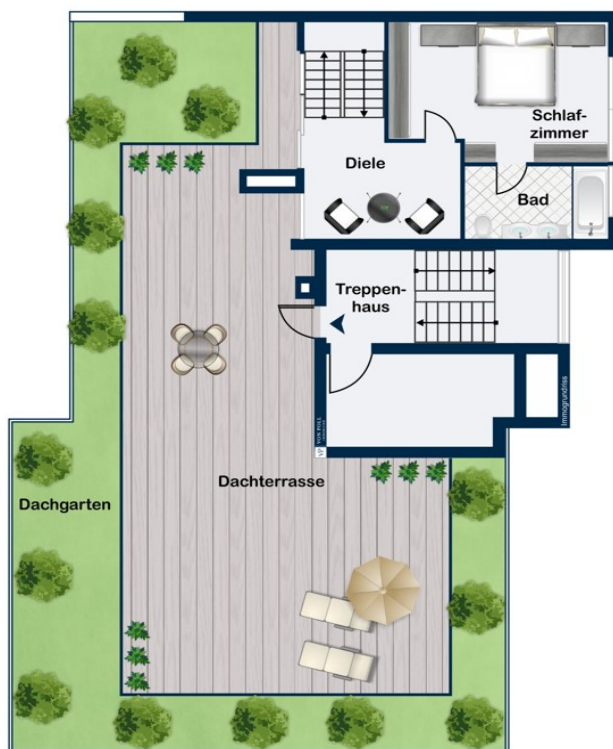
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## 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: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine moderne Penthouse-Wohnung in ruhiger Ortsrandlage von Musberg mit einer Wohnfläche von ca. 129 m². Das Objekt befindet sich in einem Wohnhaus, das im Jahr 1974 erbaut und kürzlich modernisiert wurde. Der Zugang zur Wohnung ist dank des Personenaufzuges bequem möglich. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Das Badezimmer ist En-suite und mit einer Badewanne, WC, Doppelwaschbecken und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC wurden bei der Modernisierung modern renoviert. Ein Highlight sind die zwei uneinsehbaren Dachterrassen, um die Sonne zu genießen und einen atemberaubenden Ausblick zu erleben. Die Holz-Schiebetüren, die auf die Dachterrassen führen, sind vollverglast und sorgen für eine angenehme Atmosphäre in den hellen und großzügigen Wohnräumen. Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig. Der Wohnbereich verfügt über eine eigene Klimaanlage, die ein individuelles Raumklima ermöglicht. Zudem sind alle Fenster zweifach verglast und mit Rollläden ausgestattet, um eine optimale Wärme- und Schalldämmung zu gewährleisten. Der Bodenbelag besteht aus dunklem Laminat und hochwertigen Fliesen. Die Einbauküche ist modern und funktionell gestaltet. Sie ist mit einem Kühl- und Gefrierschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet. Zur weiteren Ausstattung gehören Einbauschränke in beiden Dielen sowie im Schlafzimmer. Diese bieten ausreichend Stauraum und sorgen für eine optimale Raumnutzung. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für 20.000 € erworben werden. Außerdem steht auch eine Einzelgarage zum Preis von 25.000 € zum Verkauf. Insgesamt bietet dieses Penthouse eine perfekte Kombination aus einzigartiger Privatsphäre, modernem Wohnkomfort und zentraler Lage. Die Immobilie eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die stilvoll und komfortabel wohnen möchten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



**CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg**

## Dettagli dei servizi

- Öl-Zentralheizung (Austausch im Juli 2023)
- eigene Klimaanlage in Wohnräumen
- Dachsanierung inkl. Dämmung 2021
- Elektroverkabelung in Wohnung aus 2021
- Personenaufzug
- Gegensprechanlage
- 2-fach-verglaste, Holz-Iso-Fenster mit Rollläden
- bodentiefe 3-fach-verglaste-Kunststoff-Schiebetüre auf obere Dachterrasse aus 2021
- vollverglaste Holz-Schiebetüren auf untere Dachterrasse
- Granitboden (Küche) und hochwertiges Laminat
- En-Suite-Bad mit Badewanne, WC, Doppel-Waschbecken, Handtuchheizkörper
- Einbau-Schränke in beiden Dielen und Schlafzimmerschrank
- einzeilige Einbauküche mit Kühl-Gefrierschrank, Herd, Backofen, Geschirrspüler
- 2 große Dachterrassen (zu 1/4 in der WFL)
- App-gesteuertes Bewässerungssystem aus 2021
- optional: Stellplatz in Tiefgarage (20.000 €)
- optional: Einzelgarage (25.000 €)

**CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg**

## Tutto sulla posizione

Leinfelden-Echterdingen liegt auf der Filderebene und grenzt im Norden an das Stadtgebiet von Stuttgart. Im Westen und im Süden schließen sich das ausgedehnte Waldgebiet des Schönbuch sowie das Siebenmühlental an. Das Stadtgebiet besteht aus den vier Stadtteilen Leinfelden, Echterdingen, Musberg und Stetten. Der Flughafen Stuttgart einschließlich der zugehörigen S-Bahn-Station und dem geplanten Filderbahnhof liegt im Osten des Stadtgebiets von Leinfelden-Echterdingen. Ebenso die Messe Stuttgart. Leinfelden-Echterdingen liegt an der Bundesautobahn 8 (Karlsruhe–Stuttgart–Ulm–München) und an der Bundesstraße 27 (Stuttgart–Tübingen) und ist über die Anschlussstellen Stuttgart-Möhringen und Stuttgart-Flughafen/Messe zu erreichen. Leinfelden-Echterdingen hat ein Hallenbad, Stadtbüchereien, zahlreiche Sportstätten und -hallen, mehrere Stadtbüchereien, zwei Gymnasien, eine Realschule, eine Förderschule, eine Grund- und Werkrealschule, eine freie aktive Schule, sowie fünf selbstständige Grundschulen. Seit 1979 existiert die Musikschule für Aus- und Weiterbildung in der Stadt. Das pittoreske alte Rathaus ist heute eine Galerie, die vom Kulturkreis Leinfelden-Echterdingen bespielt wird. Dazu kommt der Aktivspielplatz im Reichenbachtal, der wie ein Symbol für die Verbindung von Stadt und Natur steht. Viele namhafte und weltweit agierende Firmen haben sich in den letzten Jahrzehnten in Leinfelden-Echterdingen mit ihren Hauptsitzen oder wichtigen Nebenstellen niedergelassen und etabliert.

**CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Partner di contatto

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

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stoccarda  
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)