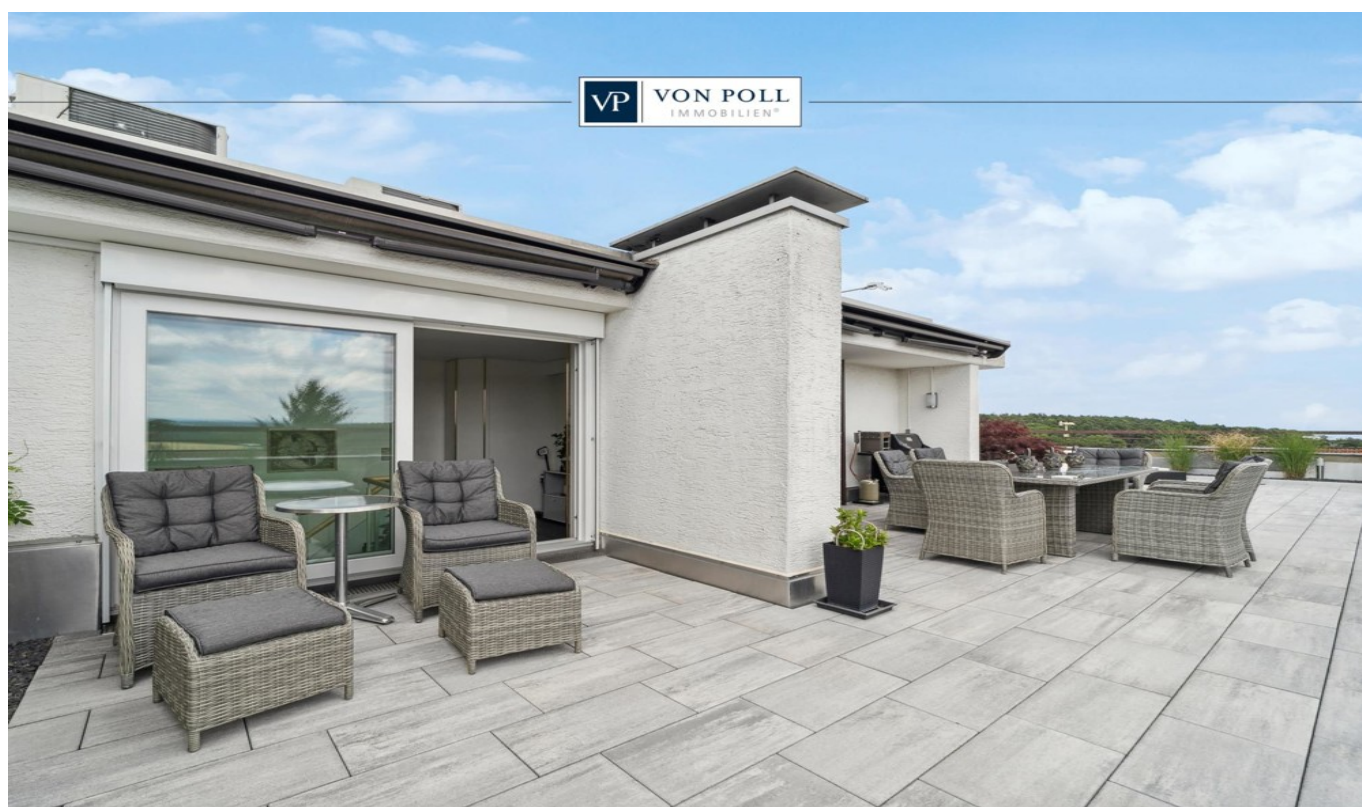


Leinfelden-Echterdingen / Musberg

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

Objektnummer: 23081025



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23081025
Wohnfläche	ca. 129,2 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	539.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



**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 Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver 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



Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

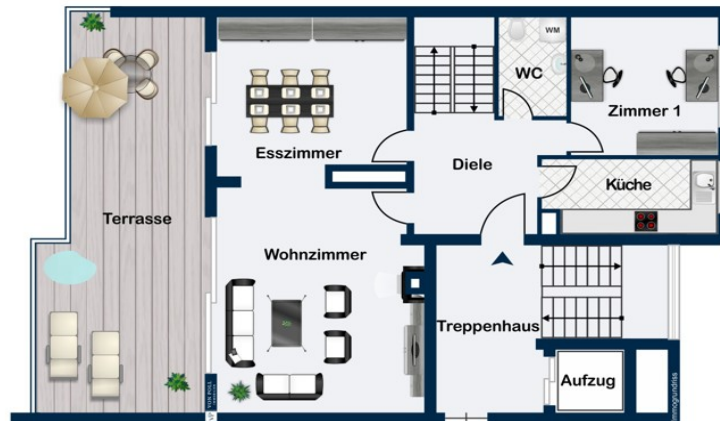
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Penthouse-Wohnung in ruhiger Ortsrandlage von Musberg mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>. 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.

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Ausstattung und Details

- 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 €)

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 23081025 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
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)