

Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

# Gemütliches Wohnen mit Garten und Balkon: Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 24143031



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24143031
Wohnfläche	ca. 77,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergieverbrauch	73.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.01.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

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

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blüme pflanzen für die Klima  
GROW MY TREE

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL IMMOBILIEN®**

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

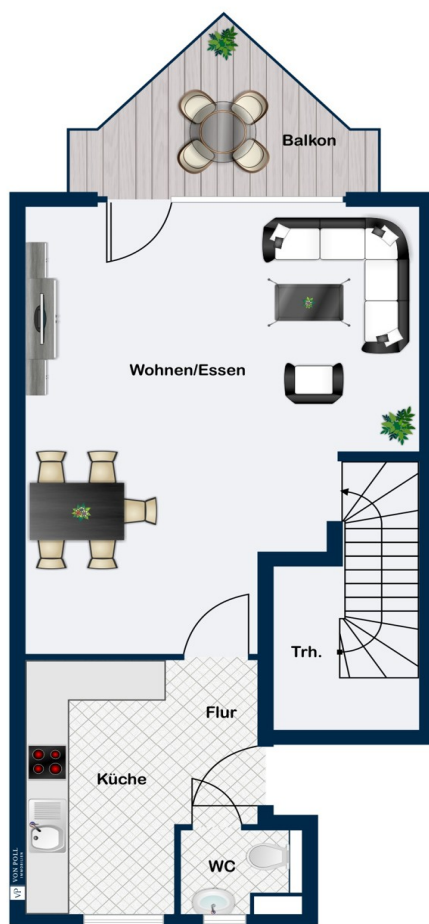
**07152 - 90 71 13 0**

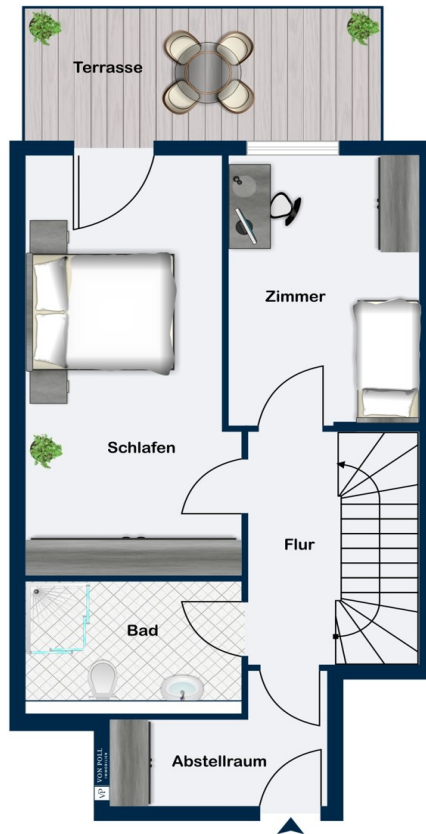
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## 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: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Ein erster Eindruck

Diese Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2001 bietet eine Wohnfläche von ca. 77,95 m<sup>2</sup> und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Immobilie befindet sich in einem überwiegend modernisierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie die Möglichkeit haben, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die einzige Modernisierung umfasste das Badezimmer im Jahr 2022, was bereits einen modernen Akzent setzt. Beim Betreten der Wohnung im Erdgeschoss werden Sie neben dem Küchenbereich von einem großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich empfangen. Der Raum ist offen gestaltet und bietet damit diverse Möglichkeiten für die Einrichtung. Zudem gelangen Sie hier durch eine große Fensterfront mit Terrassentüre, auf einen Balkon. Ergänzt wird diese Wohnebene um ein Gäste WC im Eingangsbereich. im Gartengeschoss darunter befinden sich zwei Zimmer, welche flexibel als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Beide Räume sind dank großer Fensterfronten lichtdurchflutet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von beiden Zimmern gelangen Sie in den Gartenanteil der Wohnung. Der Balkon im Erdgeschoss und der Zugang in den Garten im Geschoss darunter sind besondere Highlights, die Ihnen Möglichkeiten bieten, im Freien zu entspannen und die Ruhe zu genießen. Hier können Sie Ihren Feierabend ausklingen lassen oder am Wochenende bei einem Frühstück im Freien entspannen. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bewerten, was Ihnen einen soliden Ausgangspunkt bietet, um Ihre persönlichen Vorstellungen hinsichtlich der Gestaltung zu realisieren. Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung einen idealen Rückzugsort, bei dem Sie auf zwei Etagen Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen können. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie mit Ihrem persönlichen Stil zu prägen und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin, um sich persönlich ein Bild zu machen.

**Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen**

## Alles zum Standort

Korntal-Münchingen grenzt im Nordwesten direkt an Stuttgart, wobei die Grenze zwischen Korntal und Weilimdorf fließend durch ein Wohngebiet verläuft. Zu den unmittelbaren Nachbargemeinden zählen neben Weilimdorf die Ortschaften Schwieberdingen, Ditzingen und Stammheim. Aufgrund der direkten Anbindung an die Bundesstraße B10 sowie an die Autobahn A81 gelangen Sie binnen weniger Minuten zu den umliegenden Stadtteilen von Stuttgart, Ludwigsburg und Leonberg, was sicherlich für viele Pendler mit zeitsparenden Anfahrtswegen zu den Arbeitsplätzen verbunden ist. Zu der praktischen Verkehrsanbindung zählt auch die fußläufige Nähe zum Bahnhof Münchingen. Hier haben Sie Anschluss an die Strohäubahn RB47. Das Wohngebäude steht in einer Sackgasse. In fußläufiger Nähe befindet sich ein Supermarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs. Zu Fuß erreichen Sie außerdem verschiedene, gut besuchte Restaurants und eine Vielzahl an Sportstätten bis hin zum Freibad. Diese Konstellation eignet sich bestens, um die Kalorien vom vielen leckeren Essen wieder abzubauen :) Für Familien mit Kindern stehen sechs Kindergärten zur Verfügung, darunter eine Sportkindertagesstätte sowie ein Naturkindergarten mit Tieren. Darüber hinaus gibt es eine Grundschule sowie eine Förderschule. Weiterbildende Schulen befinden sich in Korntal. Das Korntal Gymnasium ist mit dem Anschluss an die Regionalbahn sehr bequem zu erreichen.

Objektnummer: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 73.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24143031 - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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