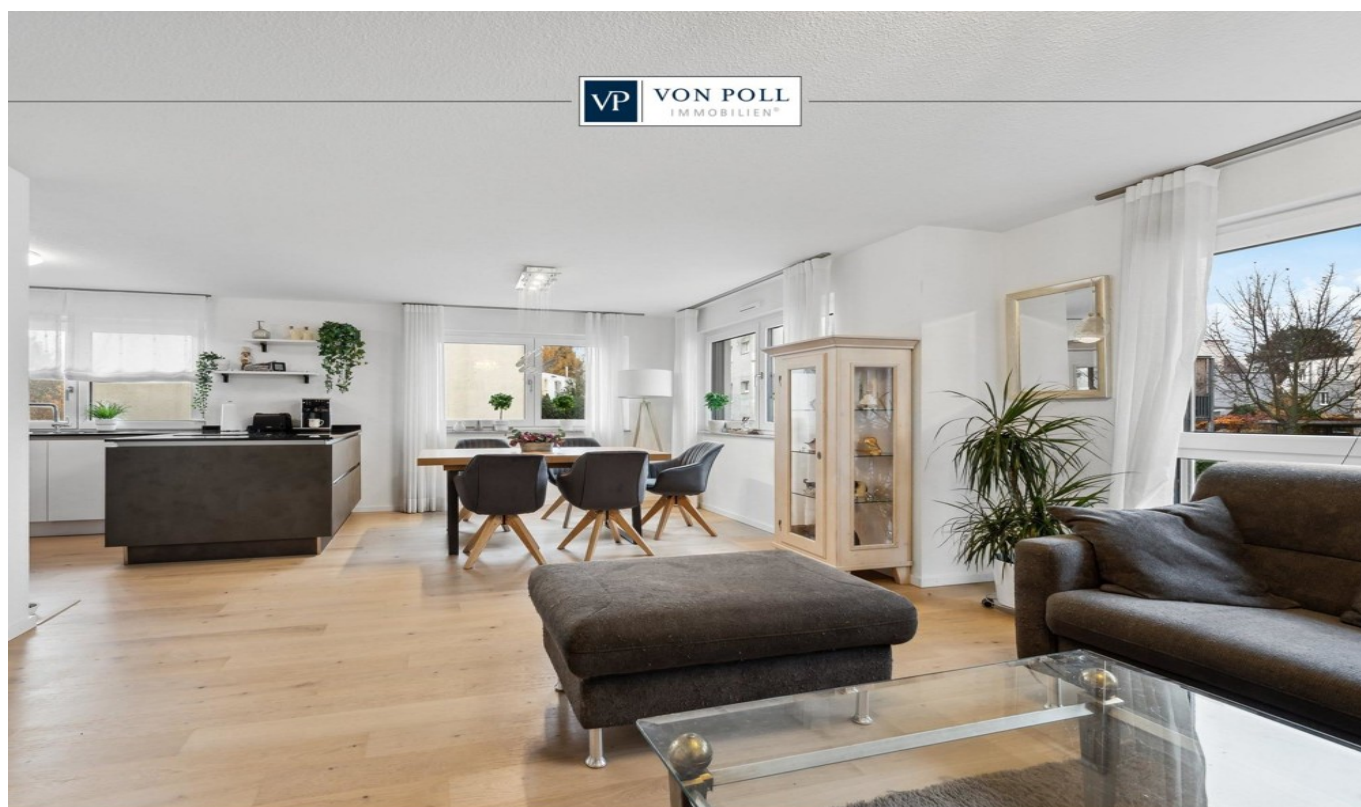


Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

# Exklusiv und neuwertig - Ihre neue Maisonette

Objektnummer: 23081042Dup



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 23081042Dup - 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: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23081042Dup       |
| Wohnfläche    | ca. 151,36 m²     |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 2018              |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage    |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 750.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Maisonette                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                |
|----------------------------|------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | FERN       | Endenergiebedarf        | 49.70 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 02.04.2030 | Energie-Effizienzklasse | A              |
| Befuerung                  | Fernwärme  |                         |                |

Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23081042Dup - 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!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

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

**3,22% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

|          | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre  | 3,29% p.a.             | 3,40% p.a.               |
| 10 Jahre | 3,14% p.a.             | 3,22% p.a.               |
| 30 Jahre | 3,75% p.a.             | 3,84% p.a.               |

Stand per 04.03.2024

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROVE LIFESTYLE

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



**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN®**

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

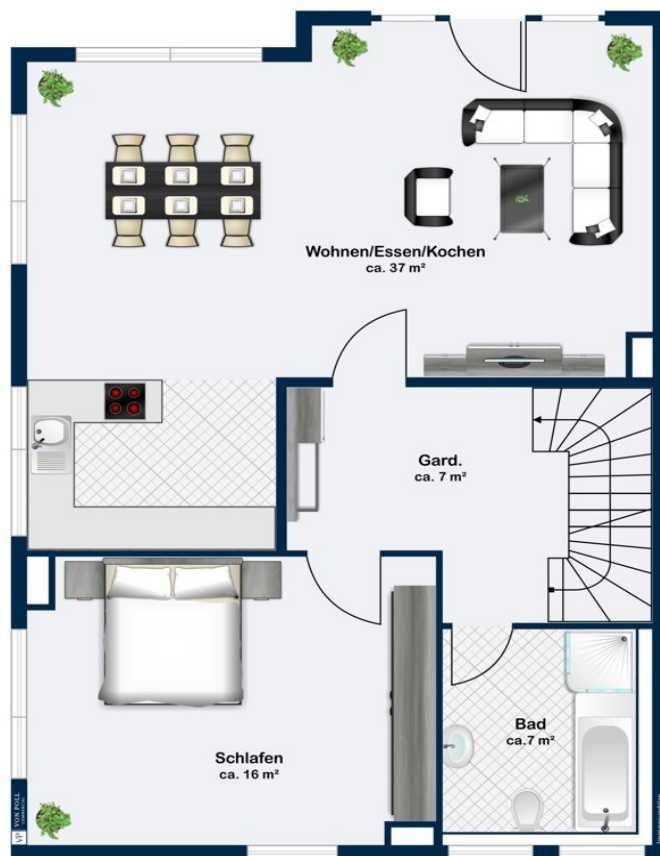
**07152 - 90 71 13 0**

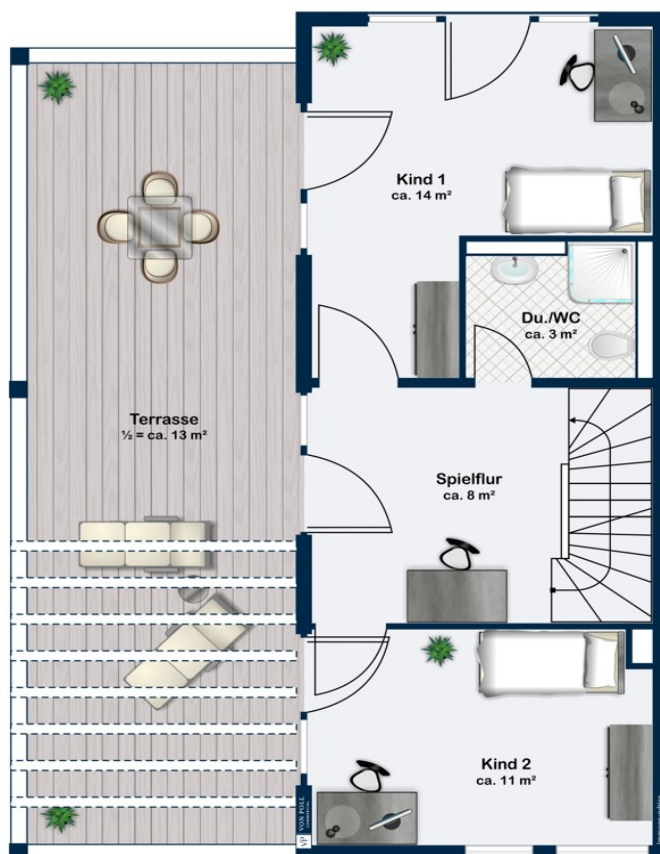
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

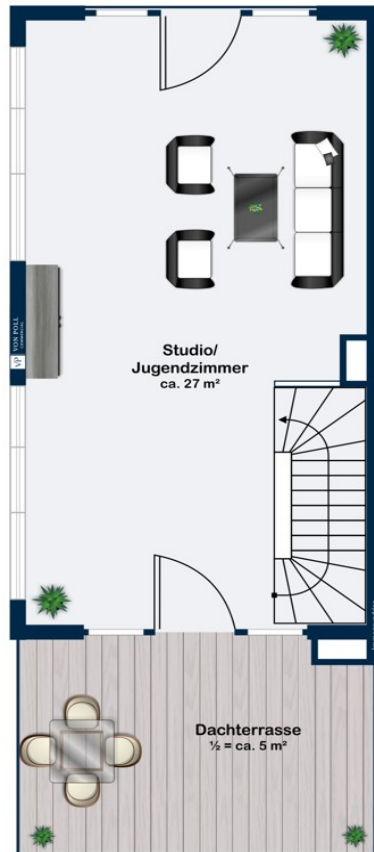
[www.von-poll.com/leonberg](http://www.von-poll.com/leonberg)

Objektnummer: 23081042Dup - 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: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Wohnung bietet Ihnen mit fünf Zimmern auf drei sehr schönen Wohnebenen eine würdige Alternative zum Haus und kann ab dem 28. Februar 2024 übernommen werden. Das Gebäude wurde 2018 erbaut und sehr hochwertig ausgestattet. Die in diesem Zug entstandene Maisonettewohnung mit separatem Zugang, vermittelt auf allen Ebenen Eigenständigkeit, als würde man im eigenen Haus wohnen. Falls Sie also großzügige Wohnverhältnisse über mehrere Stockwerke schätzen und direkt einziehen möchten, dann ist dieses Immobilienangebot womöglich die Gelegenheit, Ihren Wohnwunsch zu erfüllen. Dabei stellt nicht nur der Wohnungstyp etwas Besonderes dar, sondern auch die Ausstattungsqualität. Angefangen bei bodentiefen, 3-fach verglasten Fensterelementen über Eiche-Dielenböden auf allen Etagen bis hin zur Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung, wird die Wohnung hohen Erwartungen gerecht. Die Maisonettewohnung verfügt über einen separaten Eingang. Die Zugangssituation unterstreicht das Haus im Haus Konzept und führt Sie über eine Treppe zur Wohnebene im 1. Obergeschoss. Hier befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, die Küche, eines von zwei Bädern sowie ein Schlafzimmer. Damit verfügt diese Etage über alle Merkmale einer eigenständigen Wohnung, wodurch die Räume auf den oberen Ebenen flexibel genutzt werden können. Die Ausstattungselemente sind neuwertig und unterstreichen den modernen Charakter. Zudem sorgen große, tiefgezogene Fensterelemente über den Tag hinweg für beste Lichtverhältnisse. Über eine geschwungene Treppe gelangen Sie zur nächsten Ebene. Hier befinden sich im Grunde zwei Kinderzimmer sowie ein Gästebad mit bodentiefer Dusche. Aktuell wird eines der Zimmer als Ankleide genutzt. Der Vorraum zwischen den Zimmern kann bspw. als Spielfläche für Kinder genutzt werden oder als Arbeitsplatz. Bei passenden Wetterverhältnissen können Sie das Spielen oder Arbeiten auch nach Draußen verlagern. Die knapp 30m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse ist ein echtes Highlight und lässt keine Wünsche offen. Ein sehr einladender Bereich zum Entspannen oder Sonnenbaden. Knapp die Hälfte der Terrasse ist überdacht, was wiederum den praktischen Nutzwert erhöht. Im Übrigen können auch vierbeinige Mitbewohner nach Belieben von der Terrasse profitieren. Eines der Türelemente verfügt nämlich über eine aufwendig eingebaute Katzenklappe. Die Außenfläche eignet sich bestens für die kommende Einweihungsparty und noch viele andere Grillabende in geselliger Runde. Elektrische Markisen helfen dabei, die Sonnenstrahlen zu dosieren. Eine weitere, sehr schöne Dachterrasse steht auf der dritten Wohnebene zur Verfügung. Hier befindet sich ein offenes, lichtdurchflutetes Studiozimmer. Die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, wobei der Komfort nicht zu kurz kommt. Von der Dachterrasse aus haben Sie eine schöne Aussicht ins Grüne sowie zu den nahe gelegenen Sportstätten. Zur

Wohnung gehört ein PKW Stellplatz in der Tiefgarage mit eigener Wallbox. Damit können Sie Ihr E-Fahrzeug bequem über Nacht laden, ohne sich Gedanken zu machen, wie Sie am besten zur nächsten Ladestation gelangen. Auf Garagenebene befindet sich ein Sammelplatz für Fahrräder sowie ein zugehöriger Abstellraum. Gerne überzeugen wir Sie von den Vorzügen dieser exklusiven Maisonettewohnung und laden Sie zur Besichtigung ein.

Objektnummer: 23081042Dup - 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 Strohgäubahn 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: 23081042Dup - 70825 Korntal-Münchingen – Korntal-Münchingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 49.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 23081042Dup - 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)