Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Lichtdurchflutetes Penthouse mit über 100 m² Dachterrasse

*Objektnummer: 26081043*



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen


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

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26081043 |
| Wohnfläche | ca. 122 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2007 |
| Stellplatz | 2 x Garage, 20000 EUR (Miete), 2 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 660.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 73.7 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 23.04.2029 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2007 |

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Die Immobilie




VON POLL IMMOBILIEN




Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Partner-Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Ein erster Eindruck

Mit dem Aufzug direkt in die eigene Wohnung, empfangen von bis zu 4,50 Meter hohen Decken und mit einer sonnigen Dachterrasse, die mit einer herrlichen Aussicht begeistert: Dieses Penthouse vereint, wovon viele träumen. Schon beim Ankommen wird deutlich, dass Sie hier kein gewöhnliches Zuhause erwartet, sondern einen Ort mit ganz eigenem Charakter.

Auf rund 122 m² Wohnfläche sorgt die durchdachte 3,5-Zimmer-Aufteilung für ein harmonisches Zusammenspiel aus einem offenen Wohnbereich und privaten Rückzugsorten und passt sich flexibel an unterschiedliche Lebensentwürfe an. So eignet sich die Wohnung als stilvolles Zuhause für Singles und Paare ebenso wie für die kleine Familie, die Wert auf Platz und Komfort legt, und bietet zugleich alle Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen im Alter.

Das Herzstück des Penthouses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der dank der beeindruckenden Raumhöhe und der großen Fensterfronten ein wunderbares Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Nahtlos fügt sich die moderne, offene Einbauküche in dieses Raumkonzept ein, sodass Kochen, Genießen und Beisammensein ganz selbstverständlich ineinander übergehen und Sie auch beim Zubereiten des Abendessens stets mitten im Geschehen sind. Ein besonderer Blickfang ist der elegante Kamin, der an kühleren Tagen behagliche Wärme spendet und dem Wohnzimmer eine Atmosphäre verleiht, in der man den Abend gerne ausklingen lässt. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht dabei den wohnlichen und zugleich edlen Charakter der Räume.

Ihr ganz persönliches Highlight wartet jedoch draußen: Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die rund 100 m² große Dachterrasse, die mit ihrer Südausrichtung vom Morgen bis zum Abend mit Sonne verwöhnt und Ihnen einen herrlichen Fernblick schenkt. Auf dieser Fläche finden eine gemütliche Lounge, ein großer Esstisch und ein sonniger Platz zum Entspannen mühelos nebeneinander Raum, sodass die Terrasse in den warmen Monaten schnell zum zweiten Wohnzimmer wird, ob beim Frühstück im Freien, beim Grillabend mit Freunden oder bei einem Glas Wein zum Sonnenuntergang.

Auch die übrige Ausstattung überzeugt durch Komfort und Qualität. Das Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und angenehmer Fußbodenheizung lädt zum Wohlfühlen ein, während das separate Tageslicht-WC gerade dann zusätzlichen Komfort bietet, wenn Gäste zu Besuch sind. Für ausreichend Stauraum sorgen ein eigener Hauswirtschaftsraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum, sodass Vorräte, Haushaltsgeräte und Alltagsgegenstände ihren festen Platz finden. Darüber hinaus steht Ihnen im Haus ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Was beim Ankommen begeistert, erweist sich im Alltag als echter Mehrwert: Da der Aufzug direkt in der Wohnung hält, erreichen Sie Ihr Zuhause jederzeit bequem und ohne Treppen, sei es mit schweren Einkäufen, dem Kinderwagen oder im fortgeschrittenen Alter. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die Ihren Fahrzeugen einen sicheren und witterungsgeschützten Platz bieten.

Dieses Penthouse bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Exklusivität, Wohnkomfort und Zukunftssicherheit unter einem Dach zu vereinen.

Hinweis zu den Fotos: Damit Sie sich ganz auf die Räume und ihre Wirkung konzentrieren können, wurden auf einigen Bildern persönliche Gegenstände der derzeitigen Eigentümer mithilfe von KI entfernt. Raumaufteilung, Ausstattung, Zustand und bauliche Gegebenheiten sind unverändert dargestellt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Ausstattung und Details

- Eigene Dachterrasse mit über 100 m²
- Aufzug mit direktem Zugang in die Wohnung
- Großzügige Raumhöhen von bis zu 4,50 m
- Hochwertiger Parkettboden
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Kamin

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Alles zum Standort

Dieses attraktive Penthouse befindet sich in Musberg, einem gefragten Stadtteil von Leinfelden-Echterdingen, der sich durch seine ruhige und gepflegte Wohnlage auszeichnet. Dank der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart verbindet der Standort eine entspannte Umgebung mit kurzen Wegen in die Stadt und die gesamte Region.

In nur wenigen Minuten ist das Siebenmühlental erreichbar, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region, das mit Wiesen, Waldwegen sowie gut ausgebauten Rad- und Laufstrecken zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen einlädt.

Für den täglichen Bedarf ist umfassend gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im Ort und sind bequem erreichbar. Das benachbarte Leinfelden ergänzt dieses Angebot um eine Vielzahl weiterer Geschäfte, Dienstleister, Cafés und Restaurants. Wer darüber hinaus Lust auf das vielfältige gastronomische und kulturelle Angebot der Landeshauptstadt hat, ob für ein Abendessen in einem der zahlreichen Restaurants, einen Drink in einer Bar oder einen Besuch im Theater, ist dank der hervorragenden Anbindung schnell mitten in Stuttgart.

Per Bus ist der Bahnhof Leinfelden schnell erreichbar, von dem aus die S-Bahn-Linien S2 und S3 sowie die Stadtbahnlinie U5 direkt in die Stuttgarter Innenstadt führen. Auch mit dem Auto sind die Stuttgarter Innenstadt, der Flughafen und die Messe in kurzer Zeit erreichbar, während die nahegelegenen Anschlüsse an die A8 und die B27 eine schnelle Verbindung in die gesamte Region sowie in Richtung München, Karlsruhe und Tübingen gewährleisten. Damit ist die Lage insbesondere auch für Berufstätige und Pendler ideal.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, Naturnähe und hervorragender Infrastruktur. Sie bietet die Möglichkeit, in einer ruhigen Umgebung zu wohnen und dennoch alle Vorzüge der Region Stuttgart in greifbarer Nähe zu haben, und schafft damit die idealen Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Sonstige Angaben

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: 26081043 - 70771 Leinfelden-Echterdingen / Musberg – Leinfelden-Echterdingen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com