markpetzoldt
Dipl. Betriebswirt (FH)

Bereich Stuttgart, ruhige Wohnlage mit Traumblick

Objektnummer	O/00865/K
Typ	DG-Wohnung
Ort	Echterdingen
Baujahr	2005
Energieausweis	Verbrauchsausweis; 86,88 (kWh/(m²·a)), vom 24.017.2024, Gas
Kaufpreis	328.500 €
Wohngeld	240 €
Maklercourtage	3,57 % des Kaufpreises
Wohnfläche	63,13
Nutzfläche	20
Bezug	bezugsfrei
Zimmeranzahl	2
KFZ-Stellplatz	ebener TG-Stellplatz 15.000 €
Haustiere	Nein
Möbliert	Nein
WG Eignung	Nein
Einbauküche	Ja
Lift	Nein

Objektbeschreibung

In der bevorzugten, sehr ruhigen und gewachsenen Wohnlage Oberaichen steht in einem gepflegtem Mehrfamilienhaus mit wenigen Wohneinheiten eine 2-ZW zum Verkauf. Blicken Sie auf einer Höhe von 483 m über die Filderebene bis zur Schwäbischen Alb.

Die 2 verwaltungstechnisch zusammengehörenden Gebäudeteile verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, haben separate Eingänge und insgesamt 10 Wohnungen.

Das Treppenhaus ist großzügig durch Fenster belichtet, mit edlem Granit belegt und der Handlauf ist pflegeleicht in Edelstahl ausgeführt.

Die Wohnung mit ihren Schrägen, großzügigen Raumauteilung und den beiden Freisitzen

spricht insbesondere Liebhaber von Dachgeschossen an, die gerne ganz oben wohnen möchten. Das besondere aber ist die Lage mit Blickachsen über großzügige Gärten, Wald und der unvergleichlichen, nicht verbaubaren Fernsicht.

Objektausstattung

Das Anwesen verfügt über eine Tiefgarage mit bodenebenen Stellplätzen. Zum Haus gehört eine Sammelentsorgung für Abfall, ein Kellerraum für Fahrrader, der gemeinschaftlich genutzte Waschraum mit Platz für Waschmische und Trockner und der Heizraum. Der zur Wohnung gehörende geräumige Kelleraum (übrigens der einzige im Haus), befindet sich auf gleichem Niveau wie die Tiefgarage, ist betoniert, hat Fenster und einem Stromanschluss und ist mit einer Stahltüre verschlossen. Ein idealer Abstellplatz für hochwertige Fahrräder oder Sportgeräte.

Der Hausteil mit nur 4 Wohnungen verfügt über keinen Aufzug, was für niedrige Nebenkosten sorgt. DSL ist bei der Telekom derzeit mit 250MBit/s max. Download und

40 MBit/s max. Upload verfügbar.

Die lichtdurchflutete Wohnung wurde von der Eigentümerin, die als Erstbezieherin 20 Jahre darin gewohnt hat und aus beruflichen Gründen ein Wohnsitzwechsel erforderlich wurde, noch im Bau aufwändig mit zusätzlichen Ausstattungen versehen:
- zusätzliche Fenster in die Aussichtsebene
- erweitere Elektroinstallation
- Eingangs-Videoüberwachung
- aufwändige Bad- und WC Ausstattung, jeweils mit Fenster
- Einbauküche (mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, usw.

Sonstige Ausstattung:
- Sanitärbereiche und Küche gefliest
- Schlaf- und Wohnraum massives Ahorn-Stabparkett
- Balkon in Nordlage mit Sichtachse in Ost- und Westrichtung
- zusätzlicher Negativbalkon in Westlage mit Sichtachse in Nord- und Südrichtung

Im Wohngeld sind die Müllgebühren, die Treppenausreinigung, Instandhaltungskosten sowie die sonstigen Nebenkosten enthalten.

Objektlage

Oberaichen ist eine bevorzugte Wohnlage. Das Haus liegt in Höhenlage mit unverbaubarer Aussicht. Das Wohngebiet besteht überwiegend aus einer gewachsenen Wohnstruktur mit einigen Neubauten, die sich aber in die Umgebungsbebauung einpassen. Die Höhenlage und das angrenzende große

---

Waldgebiet sorgt im Gegensatz zum Stuttgarter Kessel stets für guten Luftaustausch (es erstreckt sich zusammen mit dem Naturpark Schönbuch im Norden von Leonberg, im Westen von Böblingen/Herrenberg bis in den Süden bis Tübingen).

Die BAB A8 verläuft in Tieflage, ist durch einen Waldgürtel und Bebauung geräuschtechnisch abgeschirmt. Der Flughafen Stuttgart ist weit genug entfernt. Bei vorherrschenden Westwinden drehen startende Flugzeuge gleich links ab und sind ebenso nicht wahrnehmbar. Sollten Ihr Hobby Planespotting sein, können Sie es direkt vom Wohnraum aus betreiben.

Link zur Naherholung:
https://www.komoot.com/de-de/discover/Pfad_%C3%BCber_eine_Wiese/@48.6970910,9.1067220/tours?sport=hike&map=true&toursThroughHighlight=5575220&pageNumber=1

Ideale Anbindung an:
- Stuttgart (ca. 13 km) über mehrere Straßen, S-Bahn, nahegelegene U-Bahn, Busverkehr
- gesamte Metropolregion Stuttgart mit Dienstleistungs- oder Industriestandorten
- Flughafen Stuttgart
- BAB A 8 Richtung Karlsruhe oder München
- BAB A 81 Richtung Böblingen/Konstanz oder Heilbronn
- B27 Richtung Tübingen/Reutlingen
- Zentrum Oberaichen mit Bahnhof, Geschäften, Lokalen etwa 950 m entfernt (weitere Einkaufsmöglichkeiten in Leinfelden und Echterdingen)
- diverse Ärzte z. T. fußläufig, in Oberaichen oder Rohr
- Apotheken in Rohr, Leinfelden, Echterdingen oder Musbach

Sonstiges

"Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers und Bauträgers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung."

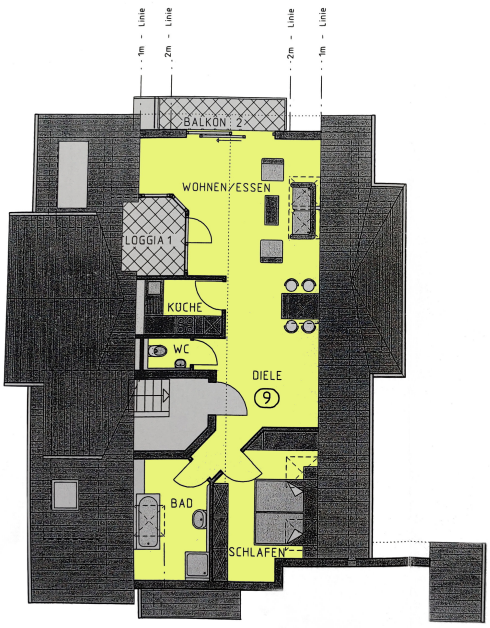
Die Wohnung eignet sich zum Selbstbezug für einen Single oder ein Paar mit gehobenen Wohnansprüchen, auch als Zweitwohnung aufgrund beruflicher Tätigkeit. Die Wohnung ist mietfrei und kann zeitnah bezogen werden!
Bitte geben Sie bei Ihrer aussagekräftigen Mailanfrage die Festnetznummer mit Zeiten Ihrer Erreichbarkeit an oder versuchen Sie, uns telefonisch zu erreichen, tagsüber 0163-4193536 oder gegen 19.00 Uhr unter +49-(0)7663-99526.

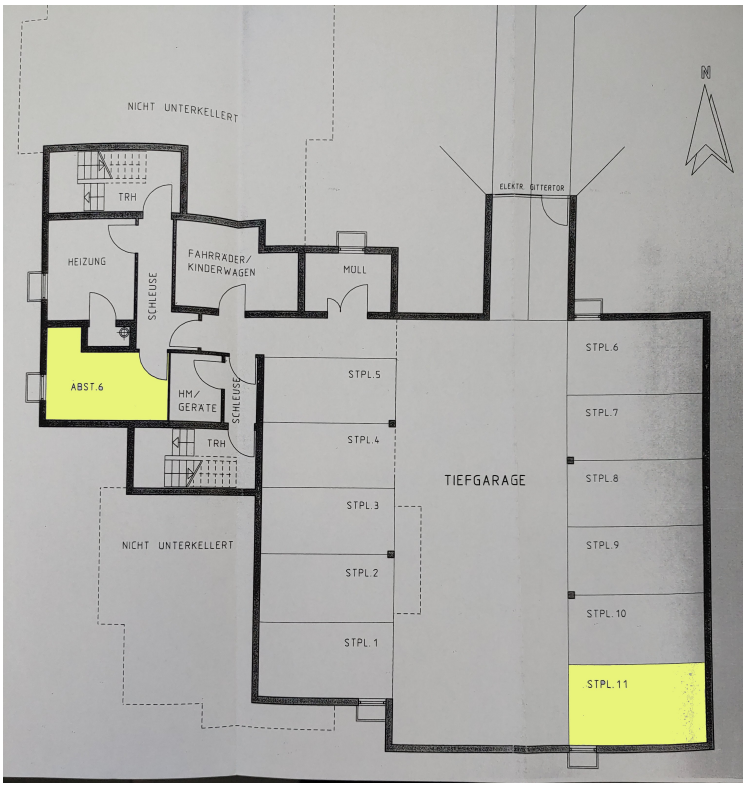
Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Beachten Sie bitte auch unsere anderen Angebote.

Grundrisse

NR. 9


1m - Linie
2m - Linie
2m - Linie
1m - Linie
BALKON 2
WOHNEN/ESSEN
LOGGIA 1
KÜCHE
WC
DIELE
9
BAD
SCHLAFEN


N
NICHT UNTERKELLERT
TRH
HEIZUNG
SCHLEUSE
FAHRRADER/
KINDERWAGEN
MÜLL
ELEKTR. GITTERTOR
ABST.6
HM/
GERATE
SCHLEUSE
TRH
STPL.5
STPL.4
STPL.3
STPL.2
STPL.1
TIEFGARAGE
NICHT UNTERKELLERT
STPL.6
STPL.7
STPL.8
STPL.9
STPL.10
STPL.11