

Exposé

Erdgeschosswohnung in Korntal-Münchingen

Helle und große 3 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-408706

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Kornwestheimer Straße 215
70825 Korntal-Münchingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	411 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese geschmackvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit 82qm wurde 2025 mit hochwertigen Materialien renoviert und überzeugt durch ihren eleganten Komfort. Die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die stilvollen Details schaffen eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre. Ob für Singles, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger – diese gepflegte, bezugsfertige Immobilie bietet viel Potenzial. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gut gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Das aktuelle Hausgeld beträgt 411 €. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum und eine abschließbare Garage mit Außenstellplatz.

Die Wohnung ist aktuell wie folgt vermietet:

Kaltmiete: 1.350 € / Monat bzw. 16.200 € p.a. -> ca. 5 % Rendite

NK-Vorauszahlung: 300 €

Gesamtmieta: 1.650 €

Ausstattung

Zwei Balkone: Genießen Sie die Sonne und frische Luft auf gleich zwei Balkonen – ideal zum Entspannen oder für einen gemütlichen Kaffee am Morgen.

Hochwertiger Parkettboden: In sämtlichen Wohnräumen sorgt edles Parkett für eine angenehme, einladende Atmosphäre und verleiht den Räumen einen warmen Charme.

Stilvolle Fliesen: Die Küche sowie die sanitären Bereiche sind mit modernen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet, die durch ihre zeitlose Eleganz überzeugen.

Neue Türen & Zargen: Alle Innentüren und Zargen wurden erneuert und passen perfekt in das moderne Designkonzept der Wohnung.

Komplett renoviertes Badezimmer: Das Hauptbad wurde aufwendig modernisiert und präsentiert sich mit einer modernen Ausstattung und einem frischen, zeitgemäßen Look.

Neues Gäste-WC: Ein zusätzliches, separates WC mit zeitgemäßer Ausstattung bietet Komfort im Alltag und für Ihre Gäste.

Praktischer Kellerraum: Ein eigener Abstellraum im Keller schafft zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Privatverkauf direkt vom Eigentümer: Keine Maklerprovision – Sie sparen bares Geld!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern!

Makleranfragen nicht erwünscht: Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler sind gemäß § 7 UWG ohne ausdrückliche Zustimmung des Empfängers verboten!

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten, familienfreundlichen Lage im beliebten Stadtteil Müllerheim in Korntal-Münchingen. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem

Wohngefühl und einer guten Anbindung an wichtige Ziele. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants, sind schnell zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Parks in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Ob ein entspannter Spaziergang im Grünen oder ein Besuch im Freibad Korntal bzw. im SchwabenQuellenLand – hier gibt es für jedes Alter etwas zu entdecken.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn und mehrere Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen zur Stuttgarter Innenstadt sowie in die umliegenden Städte. Die B27 ist ebenfalls nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz – ideal für Pendler.

Die ruhige Wohngegend bietet eine hohe Lebensqualität und kombiniert naturnahes Wohnen mit den Vorteilen der Nähe zur Stadt. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WC



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS