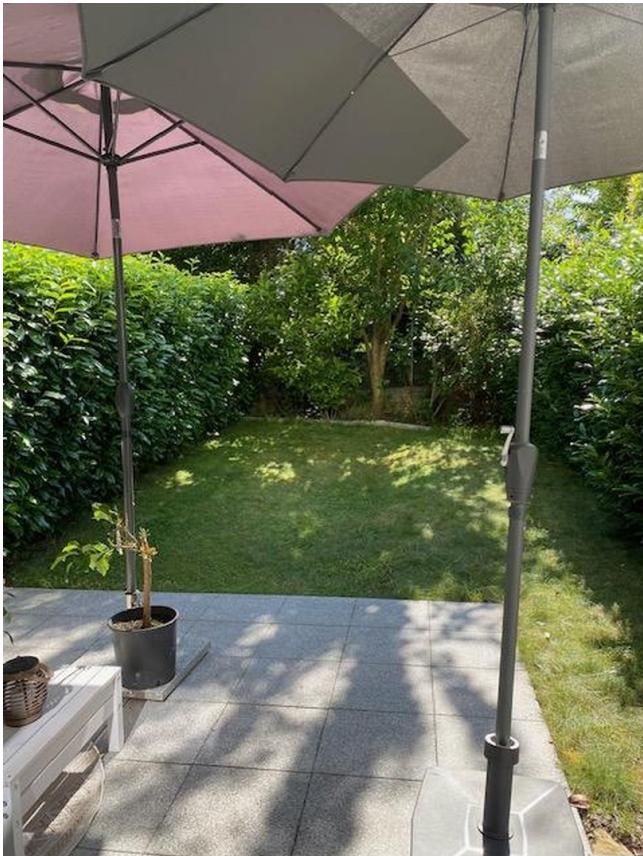


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Filderstadt

### Wohntraum in Filderstadt



Objekt-Nr. OM-423601

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:  
Maurizio Leone

Steingartenstraße 42/1  
70794 Filderstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In attraktiver Ortsrandlage von Filderstadt-Sielmingen befindet sich diese moderne und hochwertig ausgestattete 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 12-Familienhaus aus dem Baujahr 2013. Die Wohnung wird seit Fertigstellung vom Erstmieter bewohnt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Haus bietet eine gehobene Wohnkultur: Über einen Aufzug gelangen Sie bequem von der Tiefgarage direkt zu Ihrer Wohnung. Die ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen durch eine durchdachte und zeitgemäße Grundrissgestaltung mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit eigenem Garten – ideal zum Entspannen, für Familien oder gesellige Abende im Freien. Zwei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab. Die vorhandene Einbauküche kann übernommen werden, ebenso auf Wunsch weitere Einrichtungsgegenstände.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Hausmeisterservice sorgen für zusätzlichen Komfort und machen diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv.

## Ausstattung

3,5 Zimmer mit Terrasse und eigenem Garten

Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Erdgeschosswohnung in einem modernen 12-Familienhaus

Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung

Fußbodenheizung in allen Räumen

Helle, lichtdurchflutete Wohnräume

Moderne Einbauküche (übernehmbar)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Separates Gäste-WC

Echtholzparkett in Schlaf- und Kinderzimmer

Hochwertige Fliesen in Wohn- und Nassbereichen

Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Steckdose

Eigenes Kellerabteil

Waschmaschinen-/Trocknerplatz

Kabel-Internet bis 1.000 Mbit/s möglich

Hausmeisterservice

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Die Wohnung liegt in Filderstadt-Sielmingen, einer gefragten und familienfreundlichen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die ruhige Ortsrandlage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Ein S-Bahn-Anschluss ist voraussichtlich bis 2028 geplant, was die Lage langfristig weiter aufwertet und für zusätzliche Wertstabilität sorgt.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



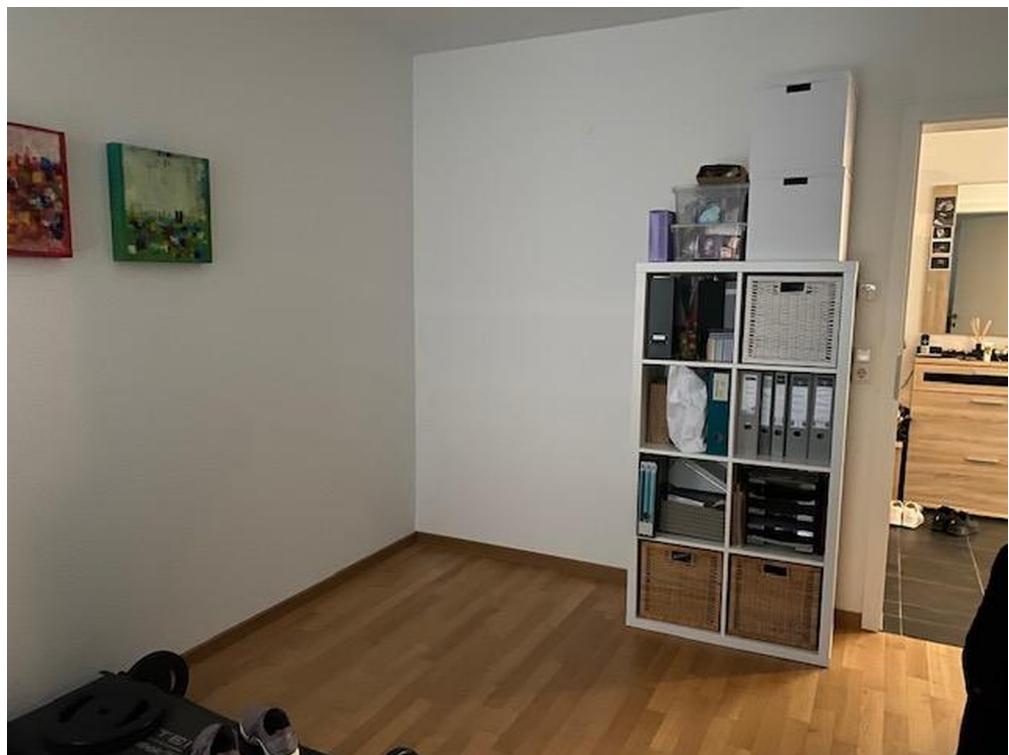
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

