

# Exposé

## Maisonette in Murr a. d. Murr

### Verkaufe schöne und gut gepflegte 2,5-Zimmer- Maisonette-Wohnung in Murr a. d. Murr



Objekt-Nr. OM-427866

**Maisonette**

Verkauf: **317.000 €**

Ansprechpartner:  
Charlotte Kucher

71711 Murr a. d. Murr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	348 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gut gepflegte 2,5 Zimmer Wohnung bietet mit ihren auf zwei Stockwerken verteilten 97 qm viel Platz für eine junge Familie, ein Paar oder auch für eine Einzelperson. Vor allem das ausgebauten Dachgeschoss ist vielseitig als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder auch als Hobbyraum oder Home-Office zu verwenden.

Die Wohnfläche beträgt 63 qm plus ausgebautem DG, insgesamt stehen also 97 qm Wohnfläche zur Verfügung.

Im unteren Teil (Obergeschoss) befinden sich

- Wohn-/Flurbereich
- Schlafzimmer oder Esszimmer
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Toilette
- Küche (ob die Einbauküche übernommen werden kann, muss noch geklärt werden)
- Loggia, von zwei Zimmern aus erreichbar
- Über die Wendeltreppe ist eine großzügige Wohnfläche im DG erreichbar
- Die Maisonettewohnung befindet sich im OG bzw. DG, in einem 12-FH
- Baujahr 1984
- Hausgeld 348 €
- Provision: Keine zusätzliche Käuferprovision
- Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 115 kWh/(m<sup>2</sup>•a)
- Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 105 kWh/(m<sup>2</sup>•a)

Des Weiteren gehört dazu

- Kellerraumabteil
- Waschmaschinenplatz
- Gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum
- Kfz-Stellplatz

Aktuell ist die Wohnung vermietet, die Mieterin ist jedoch informiert und sucht bereits eine andere Wohnung.

Aus diesem Grund wäre die Wohnung auch als Anlageobjekt denkbar.

Objektbeschreibung:

Wenn Sie im Obergeschoss die Wohnungstür öffnen, gelangen Sie in die Diele (die auch als Essbereich genutzt werden kann), welche in den Wohnbereich übergeht. Auf diesem Stockwerk befinden sich auch die Küche, die Toilette und das Bad mit bodentiefer Dusche. Weiter ist das Ess- / bzw. Schlafzimmer dort zu finden.

Die Loggia im Süd-West-Bereich kann man sowohl über das Wohnzimmer als auch über das Ess- bzw. Schlafzimmer erreichen. Von dort hat man einen schönen Ausblick über die Häuserzeilen von Murr, gleichzeitig ist man jedoch vor Fremdeinblicken geschützt. Vor der Sonne bietet eine elektrische Markise Schutz und ein kleiner Holzverschlag hat Platz für Balkonutensilien oder Gärtnerzubehör.

Über eine Holzwendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das mit vier Dachfenstern ansprechend hell ist und durch seine Größe als Kinderbereich, als Home-Office oder als Schlafzimmer genutzt werden kann. Selbstverständlich sind im DG auch Heizkörper vorhanden.

Weitere Ausstattung:

Im Untergeschoss gibt es einen Fahrradraum zur gemeinsamen Nutzung sowie ein Kellerabteil für die Wohnung. Vor dem Haus befindet sich der Kfz-Stellplatz.

Nebenkosten:

Die monatlichen Vorauszahlungen an die Hausverwaltung (Hausgeld) betragen derzeit 348 Euro monatlich. Darin enthalten sind die Kosten für Instandhaltung, Rücklagen, Hausverwaltung und Hausmeisterleistungen etc.

Die Energieklasse der Immobilie ist D.

Die Heizung erfolgt mit Öl-Zentralheizung.

Verfügbare DSL-Geschwindigkeit:

DSL bis zu: 245 MBit/s

Glasfaser bis zu: 1000 MBit/s

Funk bis zu: 293 MBit/s

## Ausstattung

Die Ausstattung ist ansprechend und solide.

Im unteren Bereich befinden sich Laminatböden, außer in Küche, Toilette und Dusche, dort sind die Böden gefliest. Das Wohnzimmer ist auf einer Wandseite mit einer ansprechenden Riemchenwand versehen.

Im oberen Bereich ist ebenfalls Laminat verlegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 12-Familienhaus, im hinteren Teil des Gebäudes, nahe genug zur Ortsmitte und doch sehr ruhig gelegen.

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Rathaus mit Bücherei, Apotheke, Discounter, Ärzte, Zahnärzte, Bäckerei, Metzgerei, entfernter finden Sie mehrere Gaststätten

Die Gemeinde Murr wirbt mit dem Slogan "Murr muss man mögen" und die meisten der rund 6.000 Einwohner, aber auch viele Besucher, sind derselben Meinung. Gründe dafür sind:

Die Nähe zum Ballungszentrum Stuttgart (22 km), die günstigen Verkehrsverhältnisse (2 km zur Autobahn A 81), der hohe Wohn- und Freizeitwert und die Zahl von rund 2.000 örtlichen Arbeitsplätzen machen die Gemeinde interessant und attraktiv.

Das rege kulturelle Leben in Murr, die verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Mineralfreibad Wellarium, Tennis- und Sportanlagen, Kulturprisma Murr, Volkshochschule sowie zahlreiche aktive Vereine) und die vor der Haustüre liegenden Naherholungsgebiete des Bottwartales und der Löwensteiner Berge werden von Einwohnern und Besuchern gleichermaßen geschätzt.

Weiter findet man in Murr ein Alten- und Pflegeheim der kreiseigenen Kleeblatt Pflegeheime. Außerdem verfügt die Gemeinde über eine eigene Grundschule und drei Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Steinheim bzw. in Marbach.

Die Bushaltestelle befindet sich fußläufig gleich beim gegenüberliegenden Rathaus. Zur S-Bahn nach Marbach befördert Sie die Buslinie 460.

Insofern richtet sich das Angebot auch an Pendler, welche in ihrer Freizeit ein naturnahes ruhiges Lebensumfeld suchen, aber trotzdem auf das kulturelle Angebot, welches die Landeshauptstadt oder auch das nahegelegene Ludwigsburg bietet, nicht verzichten wollen.

Bei Interesse erreichen Sie mich zunächst am besten mobil unter +4915565494526.

Die Wohnung wird privat ohne Makler verkauft. Ich möchte alle Makler und Immobilienagenturen herzlich bitten von Kontaktanfragen abzusehen.

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

ohne-makler (OM) ist weder Anbieter noch Vermittler der Immobilie. OM betreibt eine Plattform für Immobilieneigentümer, die unter anderem die gleichzeitige Veröffentlichung einzelner Inserate auf mehreren Immobilienportalen ermöglicht. Die Inhalte dieser Inserate werden ausschließlich von Dritten verantwortet. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Rechtmäßigkeit der Angaben übernimmt OM keine Haftung. Hinweise auf mögliche Rechtsverstöße können jederzeit gemeldet werden und werden nach Prüfung umgehend bearbeitet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Eingangsbereich/Essplatz



Küche

# Exposé - Galerie



Dusche



Toilette



Loggia

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe Aufgang



Wendeltreppe oben

# Exposé - Galerie

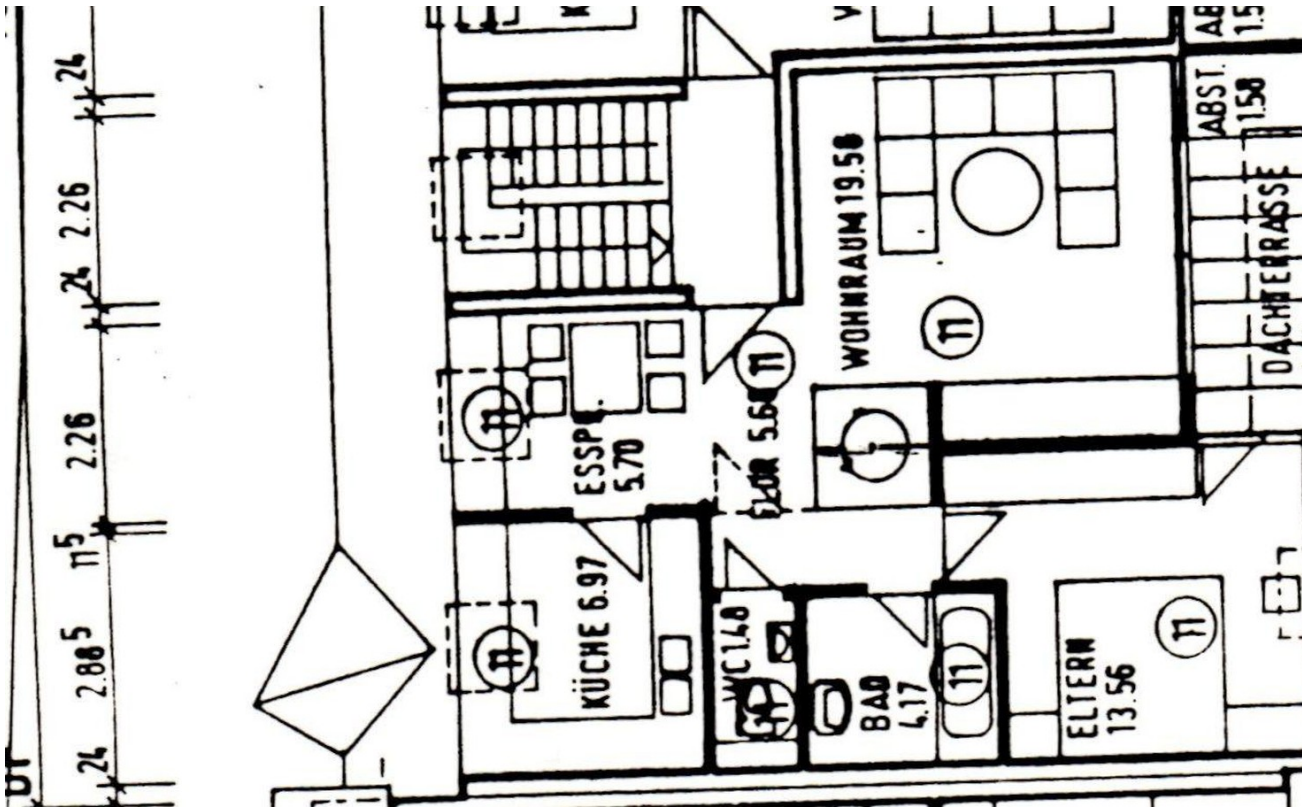


Dachgeschoss

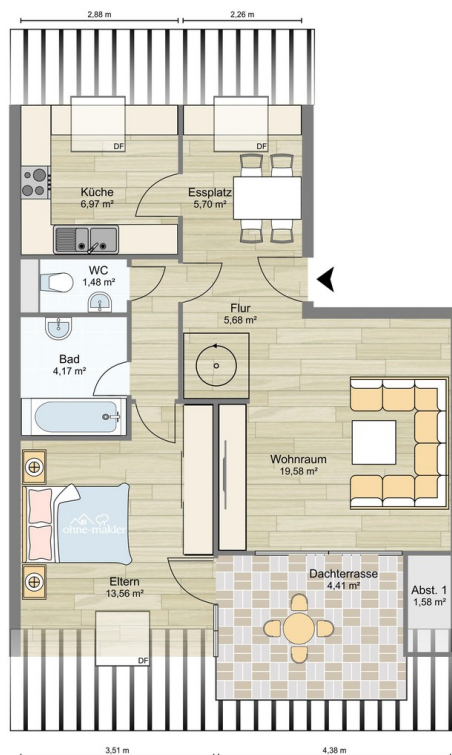


Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss-Skizze



Entwurf OG



# Exposé - Grundrisse



Entwurf DG