

Exposé

Mehrfamilienhaus in Magstadt

Luxus Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-432469

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.349.000 €**

Ansprechpartner:
Florin Toma

Rießstraße 20, BW
71106 Magstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	899,00 m²	Schlafzimmer	9
Etagen	3	Badezimmer	6
Zimmer	14,00	Garagen	2
Wohnfläche	387,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	420,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES LUXUS-ANWESEN MIT 4 EINHEITEN

3 Wohnungen • 1 Büro • 2 Garagen • Pool • Sauna • Jacuzzi • Pavillon • Großzügiger Garten

Einzigartig – Repräsentativ – Voll ausgestattet

Zum Verkauf steht ein komplett ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit 4 separaten Einheiten (3 Wohnungen + 1 Büro), 387 m² Wohnfläche und einem kompletten Grundstück von 899 m².

Dieses Anwesen bietet Luxus, Privatsphäre und Komfort auf höchstem Niveau – ideal für Familien, Unternehmer oder Kapitalanleger.

☆☆ Highlights & Ausstattung

- Privater Poolbereich – Entspannung wie im Luxus-Resort
- Exklusive Sauna
- Hochwertiger Jacuzzi
- Großer Garten (899 m²), komplett eingezäunt – maximaler Komfort und Privatsphäre
- Pavillon – perfekt für Feste, Gäste oder Rückzugsort
- 2 Garagen + Stellplätze für mehrere Fahrzeuge – genug Platz für Familie und Gäste
- Separates Büro – optimal für Homeoffice oder Geschäftsräume
- Komplett ausgestattet und sofort bezugsfertig
- Lichtdurchflutete, großzügige Räume – exklusive Materialien und hochwertige Ausstattung

Raumaufteilung & Nutzung

- 3 Wohnungen – flexible Nutzung für Familie, Gäste oder Vermietung
- 1 Büroeinheit – kann auch als zusätzliche Wohnung genutzt werden
- 2 Garagen + Stellplätze – genug Raum für Autos, Motorräder oder Freizeitfahrzeuge
- Großzügige Außenflächen – Pavillon, Pool, Garten, Platz für Freizeit und Hobby
- 387 m² Wohnfläche – viel Raum für Luxus, Komfort und Kreativität

Investition & Exklusivität

Dieses Anwesen ist eine seltene Gelegenheit auf dem Markt. Ideal für:

- ✓ Kapitalanleger, die Rendite mit Luxus kombinieren möchten
- ✓ Familien, die Platz, Privatsphäre und Komfort suchen
- ✓ Unternehmer, die Wohnen & Arbeiten unter einem Dach vereinen wollen

Eine Immobilie, die Prestige, Exklusivität und Wertsteigerung perfekt kombiniert.

Tel 015124188977

Ausstattung

EXKLUSIVES LUXUS-ANWESEN MIT 4 EINHEITEN

3 Wohnungen • 1 Büro • 2 Garagen • Pool • Sauna • Jacuzzi • Pavillon • Großzügiger Garten

Einzigartig – Repräsentativ – Voll ausgestattet

Zum Verkauf steht ein komplett ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit 4 separaten Einheiten (3 Wohnungen + 1 Büro), 387 m² Wohnfläche und einem kompletten Grundstück von 899 m².

Dieses Anwesen bietet Luxus, Privatsphäre und Komfort auf höchstem Niveau – ideal für Familien, Unternehmer oder Kapitalanleger.

☆☆ Highlights & Ausstattung

- Privater Poolbereich – Entspannung wie im Luxus-Resort
- Exklusive Sauna
- Hochwertiger Jacuzzi
- Großer Garten (899 m²), komplett eingezäunt – maximaler Komfort und Privatsphäre
- Pavillon – perfekt für Feste, Gäste oder Rückzugsort
- 2 Garagen + Stellplätze für mehrere Fahrzeuge – genug Platz für Familie und Gäste
- Separates Büro – optimal für Homeoffice oder Geschäftsräume
- Komplett ausgestattet und sofort bezugsfertig
- Lichtdurchflutete, großzügige Räume – exklusive Materialien und hochwertige Ausstattung

Raumaufteilung & Nutzung

- 3 Wohnungen – flexible Nutzung für Familie, Gäste oder Vermietung
- 1 Büroeinheit – kann auch als zusätzliche Wohnung genutzt werden
- 2 Garagen + Stellplätze – genug Raum für Autos, Motorräder oder Freizeitfahrzeuge
- Großzügige Außenflächen – Pavillon, Pool, Garten, Platz für Freizeit und Hobby
- 387 m² Wohnfläche – viel Raum für Luxus, Komfort und Kreativität

Investition & Exklusivität

Dieses Anwesen ist eine seltene Gelegenheit auf dem Markt. Ideal für:

- ✓ Kapitalanleger, die Rendite mit Luxus kombinieren möchten
- ✓ Familien, die Platz, Privatsphäre und Komfort suchen
- ✓ Unternehmer, die Wohnen & Arbeiten unter einem Dach vereinen wollen

Eine Immobilie, die Prestige, Exklusivität und Wertsteigerung perfekt kombiniert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Sehr gute lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



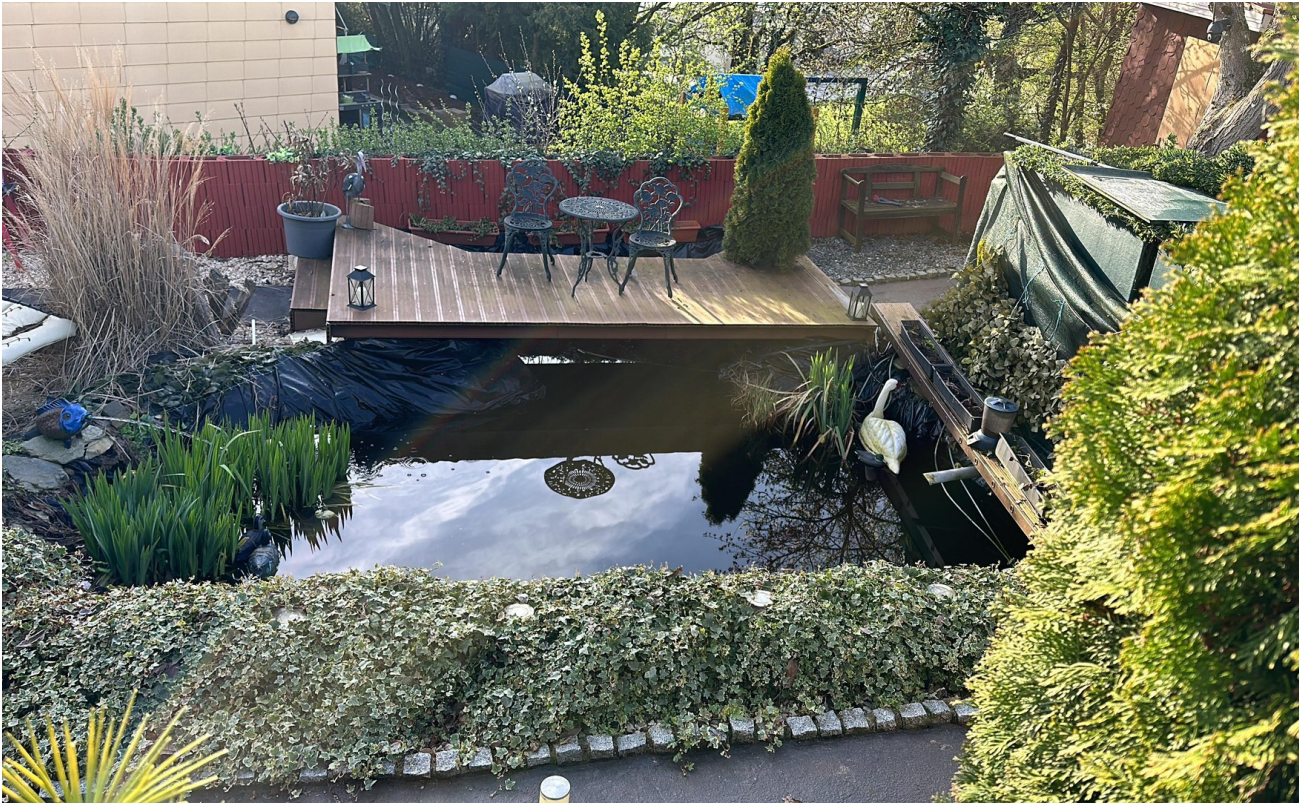
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



21:12 16

energieausweis64...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer: BW-2023-080214711

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen: 31,8 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch: 100,30 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch: 100,30 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Primärenergie in kWh/(m²·a)) 100,30 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	bis	Erwärmung	Primärenergie (kWh)	Endenergie (kWh)	Wärmekosten (€)	Wärmekosten (€)
01.01.23	31.12.23	01	1,1	43.300	12.384	30.916
01.01.24	31.12.24	01	1,1	45.000	12.384	32.616
01.01.25	31.12.25	01	1,1	42.000	12.384	29.616

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie¹

Die vorab definierten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die tatsächlichen Werte des Gebäudes. Der spezifische Energieverbrauch einer Heizung oder eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Wärmeverlusts und auch anderer Faktoren mit dem Vergleichswert verglichen.

¹ Werte für Gebäude mit einer Fläche > 100 m² sind in der Tabelle angegeben.
² Gebäude mit einer Fläche > 100 m² sind in der Tabelle angegeben.
³ GEG: Gebäudeenergiegesetz, Wärmepumpe oder Kesselheizung in kWh.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer: BW-2023-080214711

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostenneutralen Modernisierung

von 200 bis 2000 kWh/(m²·a)

Previzualiziere