

Exposé

Wohnung in Korntal-Münchingen

**Provisionsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung: 2 Balkonen,
Aufzug & bis zu 2 Garagen – S-Bahn**



Objekt-Nr. **OM-447677**

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Rossa

Stettiner Str. 25
70825 Korntal-Münchingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit ca. 92 m² Wohnfläche bietet diese 3,5-Zimmer-Wohnung ein Zuhause zum Wohlfühlen – mit durchdachter Raumaufteilung und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Windfang, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und den Wohnbereich angenehm vom Eingangsbereich trennt. Eine Glastür schafft dabei einen fließenden Übergang in den großzügigen Wohn- und Essbereich und sorgt gleichzeitig für Helligkeit und Offenheit.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der angrenzende Essbereich verbindet Wohnen und Leben auf harmonische Weise und bietet Zugang zum zweiten, nach Norden ausgerichteten Balkon sowie zur separaten Küche – ideal für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eines der Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Süd-Balkon und schafft damit eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Das Tageslichtbad sowie ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnstruktur.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie Waschküche und Fahrradkeller. Die Tiefgarage und alle Ebenen des Hauses sind bequem über den Aufzug erreichbar, der sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und die komfortable Ausstattung mit Aufzug, zwei Balkonen sowie guter Nahversorgung und Anbindung. Dadurch eignet sie sich für unterschiedliche Lebenssituationen – vom berufstätigen Paar über kleine Familien bis hin zu Käufern, die ein komfortables und gut zugängliches Zuhause suchen.

Ausstattung

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann kurzfristig übernommen werden.

Die Wohnräume sind überwiegend mit Teppichboden ausgestattet; zudem besteht Renovierungsbedarf bei Wand- und Deckenflächen (Tapeten/Anstrich).

Das Badezimmer sowie das separate WC stammen aus dem Baujahr. Beide Bereiche sind funktional und gepflegt, jedoch nicht modernisiert und bieten Raum für individuelle Gestaltung.

Die Einbauküche im typischen Stil der 1980er Jahre ist dem Baujahr entsprechend erhalten, befindet sich jedoch in einem sehr gepflegten Zustand und ist voll funktionsfähig – ideal für die Übergangszeit oder als Basis für eine spätere Modernisierung.

Die Wohnung eignet sich insgesamt sehr gut für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten und eine solide Grundlage zur individuellen Modernisierung suchen.

Eine Garage in der Tiefgarage ist der Wohnung fest zugeordnet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine weitere Garage optional zu erwerben.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und gut angebundener Lage von Korntal-Münchingen – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.

Die S-Bahn- und Regionalbahnanbindung ist in kurzer Entfernung erreichbar. Am Bahnhof verkehren sowohl S-Bahn- als auch Regionalzüge, wodurch eine sehr gute Taktung und flexible Anbindung gewährleistet ist. Besonders hervorzuheben ist die schnelle Verbindung: Stuttgart Hauptbahnhof ist in ca. 13 Minuten erreichbar. Damit eignet sich der Standort hervorragend für Berufspendler.

Ein besonderer Vorteil für Familien: Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt gegenüber der Wohnanlage und ist somit bequem und sicher fußläufig erreichbar. Auch Schulen, weitere Betreuungseinrichtungen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte und Discounter) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist damit optimal gewährleistet. Ärzte, Apotheken und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage.

Für Erholung und Freizeit sorgen nahegelegene Grünflächen und Spazierwege, die zu Aktivitäten im Freien einladen.

Die Wohnanlage selbst ist parkähnlich gestaltet und überzeugt durch großzügige Grünflächen sowie einen eigenen Spielplatz. Dies schafft eine ruhige, gepflegte und familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haus Außenansicht von Süden

Exposé - Galerie



Südbalkon



Tiefgarageneinfahrt

Exposé - Galerie



Haus Außenansicht von Osten



Haus Außenansicht von Nord-Ost

Exposé - Galerie



Haus Außenansicht von Norden



Wohnungseingang Aufzug & Flur

Exposé - Galerie



Wohnungseingang - Innen



Wohnungseingang - Windfang



Wohnzimmer mit Tür Südbalkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Flur



Wohnzimmer Eingang Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Nordbalkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Tür Südbalkon



Schlafzimmer 1 Tür Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 Fenster Osten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badezimmer - Gesamt

Exposé - Galerie



Badezimmer - Badewanne



Badezimmer - Waschbecken

Exposé - Galerie

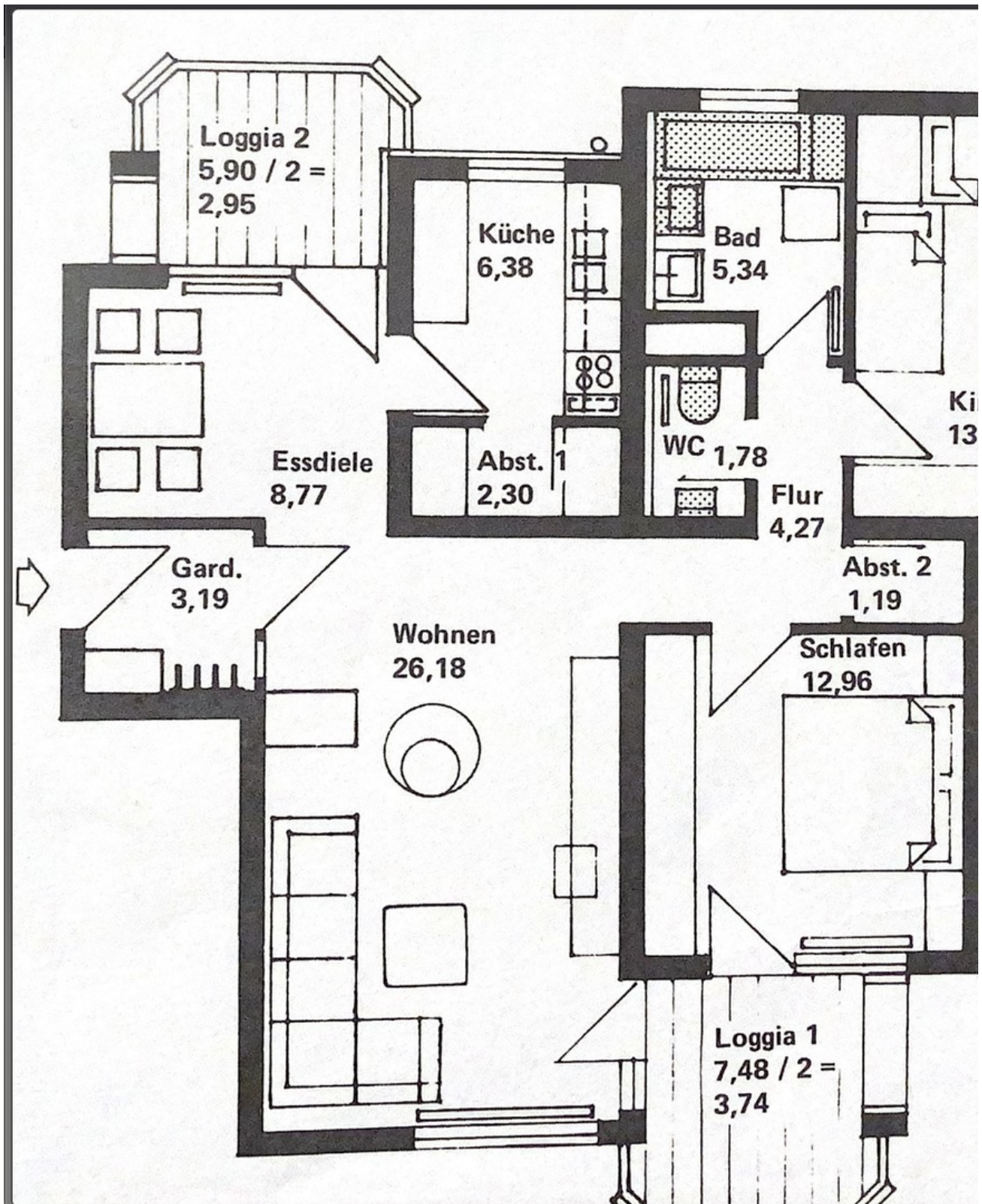


Tiefgarage



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse

