

Magstadt

# Repräsentatives Einfamilienhaus in gehobener Lage

Objektnummer: 25455033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.049.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 590 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25455033	Kaufpreis	1.049.000 EUR
Wohnfläche	ca. 204 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1980	Nutzfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



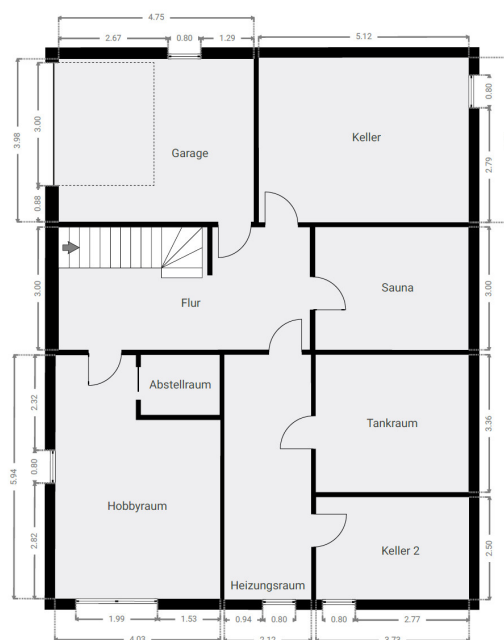
Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Ein erster Eindruck

Gehobenes Zuhause in begehrter Wohngegend mit Garten

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, welches im Jahr 1980 massiv erbaut wurde und sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 590 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Wohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> ist funktional und großzügig, teils repräsentativ gestaltet, sodass Sie viel Platz für unterschiedliche Lebensstile bietet. Hinzu kommt eine Nutzfläche von ca. 86m<sup>2</sup>. Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert, wobei die letzte Modernisierungsmaßnahme im Jahr 2025 durchgeführt wurde.

Das Haus bietet insgesamt 4,5 Zimmer, darunter ein großzügiger Wohnbereich, zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Hinzu kommen zwei Badezimmer, die für ausreichend Privatsphäre und Komfort sorgen. Highlight dieses Hauses ist die gehobene Ausstattung, die sich im Raumkonzept, der Wahl der Materialien und der Haustechnik (Solarthermie, PV-Anlage, neuwertiger Heizkessel, Wasserzisterne) widerspiegelt. Die Zentralheizung wird durch eine Kombination aus Öl- und Solarthermie betrieben und sichert eine effiziente Wärmeversorgung. Zusätzlich ist eine Fußbodenheizung verlegt, welche für behagliche Wärme sorgt. Mit der, auf der Süd ausgerichteten Dachseite installierten PV - Anlage aus 2025, 13,2 KWp, ist die Basis für eine Wärmepumpe und eine Wall-Box gelegt. Laut den Eigentümern deckt diese aktuell den Stromverbrauch komplett ab und es können sogar Überschüsse eingespeist werden.

Das Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet sehr viel Platz. Im nach Süden gerichteten Wohn- Essbereich sorgen große Fenster für ein lichtdurchflutetes Ambiente und ein angenehmes, gehobenes Wohngefühl. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zu Ihrer zukünftigen Terrasse. Darüber hinaus finden Sie ein Schlaf- bzw. Arbeitszimmer auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Schlafzimmer zeichnen sich durch ihren großzügigen Schnitt und ihre tolle Belichtung aus. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen großen Balkon. Das Master-Bad bietet neben einer Dusche auch eine Badewanne auf einem großzügigen, ansprechenden Grundriss und überzeugt durch eine stilvolle Ausstattungs- sowie Materialwahl. Im Untergeschoss bietet das Objekt Nutzflächen. U.a. finden sich dort ein, in Wohnqualität ausgebauter, Hobbyraum welcher aktuell als Fitnessraum dient sowie eine Sauna mit Duschköglichkeit.



Der Außenbereich des Hauses besticht durch professionell angelegte Gartenflächen mit einem Zierteich neben der Terrasse und unterirdischer Wasserzisterne. Ob für spielende Kinder, zum Gärtnern oder für entspannte Stunden im Freien – dieser Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten bietet Ihnen die Möglichkeit zur weiteren Gestaltung nach eigenen Vorstellungen und eignet sich bestens für vielseitige Freizeitaktivitäten im Freien.

Ein Außenstellplatz sowie eine Garage runden das Immobilienangebot ab. Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten und baulich soliden Zustand, der es ermöglicht, ohne größeren Aufwand einzuziehen und sich wohlfühlen. Die Kombination aus der Technik zur Wärmegewinnung, der hochwertigen Sanierung und der modernen Raumaufteilung macht dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie für Familien und Paare.

Diese Immobilie befindet sich in gefragter Lage, die sowohl Ruhe als auch kurze Wege zu Annehmlichkeiten der örtlichen Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Für interessierte Käufer steht dieses Haus zur Besichtigung bereit und wird nach Absprache zeitnah frei. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Termin, um sich selbst einen umfassenden Eindruck zu verschaffen. Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten, inkl. Telefonnummer, von uns bearbeitet werden können.

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Ausstattung und Details

Großes Einfamilienhaus in gefragter Lage  
Modernes Raumkonzept, ansprechender Grundriss  
Südausgerichteter, geräumiger Wohn- Essbereich  
Angelegter, sehr schöner Garten mit Terrasse und Zierteich  
Große Küche mit Einbauküche nebst Kücheninsel  
Lichtdurchfluteter, großer, sehr gut geschnittener Wohn- Essbereich mit Kamin und großer Fensterfront  
3 Schlafzimmer, plus Raumoptionen  
Tageslicht Bad  
Saunabereich mit Dusche  
Tolles Angebot an Nebenflächen im Untergeschoss  
Parken in der eigenen Garage  
Solarthermie, PV-Anlage 2025, neuer Heizkessel 2021, Wasserzisterne 3000L  
Mit der PV - Anlage aus 2025, 13,2 KWp, ist die Basis für eine Wärmepumpe und eine Wall-Box gelegt. Laut den Eigentümern deckt diese aktuell den Stromverbrauch komplett ab und es können sogar Überschüsse eingespeist werden.

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße in einem familienfreundlichen, gewachsenen Wohnquartier - in gefragter Lage von Magstadt. Dieser Teil des Wohnquartiers liegt nahe dem Ortskern, fußläufig zur S-Bahn (ca. 15 min) und dennoch zurückgezogen. Die Gemeinde Magstadt mit ca. 9.800 Einwohnern ist eine attraktive Gemeinde, die zentral im Landkreis Böblingen liegt. Verkehrlich ist Magstadt sehr gut angebunden und verfügt über einen direkten Anschluss an das Stuttgarter S-Bahn Liniennetz. Diese Anbindung ermöglicht eine hohe Mobilität mit dem ÖPNV. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt zählt Magstadt zur Metropolregion Stuttgart und liegt damit innerhalb einer der wirtschaftsstärksten Standorte Deutschlands mit etlichen Toparbeitgeberadressen im nahen Umfeld.

Die Lage bietet einen hohen Freizeitwert und kurze Wege z.B. nach Stuttgart sowie zum Stuttgarter Flughafen und über die nahegelegene Autobahn z.B. auch auf die Schwäbische Alb, in den Schwarzwald oder zum schönen Bodensee. Magstadt bietet eine gute Infrastruktur, Bildungsangebote, Ärzte sowie eine ansprechende Nahversorgung.

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 172.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25455033 - 71106 Magstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)