



Ihr Eigenheim: tolle 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung mit Garten und 3 TG-Plätzen in Leinfelden

¹⁰⁰
₁₀₁₀
04 61262SLY

Objektnr.

 1996

Baujahr

 79 m²

Wohnfläche

 3

Zimmer

Die Immobilie

Diese attraktive und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m² befindet sich im Erdgeschoss dieses 1996 erbauten Mehrfamilienhauses (ca. 1206m² Grund) . 2 Häuser mit insgesamt 17 Wohneinheiten befinden sich auf dem Grundstück, unterkellert mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Eigentümerin hat die Wohnung mit viel Geschmack eingerichtet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der Heizkörper aus Aluminium im Wohnzimmer ist z.B. ein solches Designelement. Der schöne und großzügige Wohn- und Essbereich ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet Zugang auf die Terrasse in Süd-Westausrichtung und den Garten. Der Blick aus dem Wohnzimmer geht ins Grüne und ist unverbaubar. Wirklich sehr schön! Das Schlafzimmer sowie das weitere 3. Zimmer sind ebenfalls mit Parkettboden ausgestattet. Die abgeschlossene Küche beinhaltet eine hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten von Bosch und Neff (Induktionskochfeld). Eine Waschmaschine ist hier auch integriert. Sehr praktisch ist der Abstellraum in der Wohnung mit Platz für den Trockner. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet (Badausstattung Villeroy Boch). Abgerundet wird das Angebot durch einen Fahrradraum, eine Waschküche, einen Keller und 3 !!! Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnung wird von der Eigentümerin bewohnt und wird frei nach Absprache.

Flächen

Wohnfläche	78,75 m²
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	3
Etage	EG
Stellplatzart	Tiefgarage
TG-Stellplätze	3
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2024

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- 17 Wohneinheiten mit zwei Eingängen
- das Haus erhielt 2024 einen neuen Außenanstrich
- die Wohnung wurde jüngst gestrichen
- Terrasse in Süd-Westlage mit Garten (Sondernutzungsrecht), Wasseranschluss
- unverbauter Blick über eine Grünfläche
- Parkett (Eiche Dielen Parkett weis gekalkt) und Fliesenboden
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC, Abluft (Villeroy und Boch)
- Einbauküche (Contur) mit Elektrogeräten (Induktionskochfeld) von Bosch und Neff, Umluftesse
- Waschmaschine in der Küche, Trockner im Abstellraum
- weiße Kunststofffenster, doppelisoliert mit Rollläden
- Aluminium Heizkörper im Wohnzimmer
- Unterluftkonvektor mit Temperaturregler für gute Luftzirkulation im Wohnzimmer
- Textiltapeten
- Jung Schalter teilweise in Edelstahl oder weiß
- Deckenhöhe 2,41 m
- Rauchmelder
- Gegensprechanlage
- Keller Nr. 2 mit Stromanschluss
- Hausmeisterservice
- Kabel TV
- Waschraum
- Fahrradraum
- 3 Tiefgaragenplätze (Sondernutzungsrecht; A-H-K); 2 jeweils im Moment vermietet für 75,-/ Monat
- Jahresgrundsteuer 158,81
- Hausgeld monatl. 346 inkl. Rücklagenzuführung Euro 88,50,-/ Monat
- Rücklagen zum 31.12.24: auf die WE 1.023,78

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Badausstattung	Badewanne
Küche	Einbauküche

- ✓ Abstellraum

✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ barrierefrei

✓ Wasch-/Trockenraum
- ✓ Gartennutzung

Lage & Infrastruktur

Leinfelden-Echterdingen ist eine Stadt in Baden-Württemberg, direkt südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Sie gehört zur Region Stuttgart und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Ca. 42000 Einwohner. Leinfelden-Echterdingen liegt auf der Filderebene in 341 bis 501 Meter Höhe und grenzt im Norden an das Stadtgebiet von Stuttgart. Im Westen und im Süden schließen sich das ausgedehnte Waldgebiet des Schönbuch sowie das Siebenmühlental an.

Das Stadtgebiet Leinfelden-Echterdingens besteht aus den vier Stadtteilen Leinfelden, Echterdingen, Musberg und Stetten.

Leinfelden selbst hat ca. 14000 Einwohner. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten) sind vor Ort verfügbar. Sportvereine und viel Natur bieten viel für die Freizeit.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist perfekt.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe (ca. 90 m) der Bahnhof Leinfelden (S2, S3, U5) befindet sich in ca. 700 m Entfernung. Der Flughafen Stuttgart einschließlich der zugehörigen S-Bahn-Station und dem geplanten Fernbahnhof liegt im Osten des Stadtgebiets von Leinfelden-Echterdingen.

Leinfelden-Echterdingen liegt seit 1936 an der Bundesautobahn 8 (Karlsruhe-Stuttgart-Ulm-München) und an der Bundesstraße 27 (Stuttgart-Tübingen). Deren Kreuzung (Anschlussstelle Stuttgart-Degerloch, auch Echterdinger Ei genannt) ist die verkehrsreichste Kreuzung in Baden-Württemberg. Neben Stuttgart-Degerloch ist die Stadt Leinfelden-Echterdingen auch über die Anschlussstellen Stuttgart-Möhringen und Stuttgart-Flughafen/Messe zu erreichen.

Preise

Kaufpreis	439.000 €
Hausgeld	346 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	2,75 % inkl. MwSt.

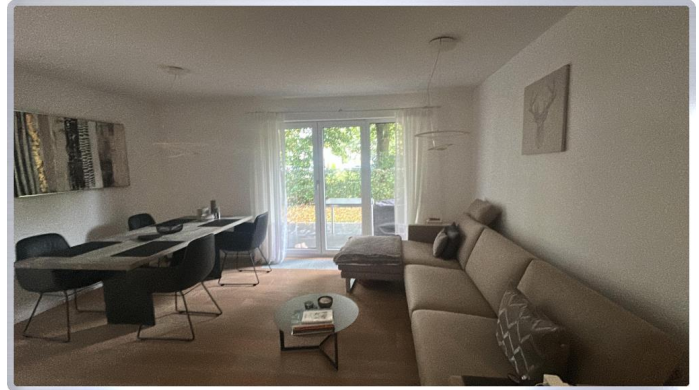
Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	08.02.2031
Energieverbrauchskennwert	127,80 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1996
Energieausweis-Ausstellungsdatum	07.02.2021
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen













Grundrisse



Kontakt

Yvonne Salzer

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **+49 711 66831-0**
Mobil **+49 172 3261949**
Fax **+49 711 66831-24**