Deutsche Immobilien Württemberg

Tolle Raumaufteilung ! 3,5 Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in LE-Musberg

61265SLY	1977	95 m²	3,5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese großzügige 3,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 95m² Wohnfläche (Nr.106, MEA 32,57/1000) bietet eine sehr gelungene Raumaufteilung. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1977 erbauten und gepflegten Mehrfamilienhauses. Erbaut wurden die Mehrfamilienhäuser (insgesamt 24 Einheiten) zusammen mit einer gemeinsamen Tiefgarage auf einem ca. 4440m² großen Grundstück. Die Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar: Vorraum, Kinderzimmer, sep. WC, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer und Loggia. Besonders hervorzuheben ist die schöne Aussichtslage ins Grüne von der überdachten Loggia in Südlage. Der geräumige Wohn-Essbereich mit einer Fläche von ca. 32 m² bietet den direkten Zugang auf die schöne Loggia und in die geschlossene Küche. Das Tageslichtbad verfügt über 2 Waschbecken und eine Dusche. Das separate WC ist mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
Der Aufzug befindet sich auf Splitlevel Ebene, d.h. eine "halbe" Treppe ober- oder unterhalb von der Wohnung. Abgerundet wird dieses interessante Angebot durch einen Gemeinschaftskeller, einen eigenen Keller, einen Fahrradraum, sowie einen Wasch- und Trockenraum. Die abgeschlossene Einzelgarage (Nr.31, MEA 1,58/1000) in der Tiefgarage steht für 15.000,- zum Verkauf.
Die Wohnung ist ab sofort verfügbar bzw. nach Vereinbarung.

Flächen

Wohnfläche	**94,86 m²**
Zimmer insgesamt	**3,5**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Etagen	**4**
Etage	**2**
Stellplatzart	**Tiefgarage**
TG-Stellplätze	**1**
Loggien	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1977**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2025**
Keller	**voll unterkellert**

Ausstattung

- Gastherme (2020)
- Kunststofffenster, doppelt isoliert mit Rollläden (2017)
- Dach (ca. 2013)
- Die Fassade des Hauses ist neu gestrichen, die Attika erneuert
- Raumhöhe 2,40 m
- teilweise Holzdecken
- Bodenbeläge Teppich, Fliesen
- großer überdachter Balkon in Südlage
- Tageslichtbad mit Dusche und 2 Waschbecken
- separates WC mit WB und Waschmaschinenanschluss
- Küche mit Abluft (es ist keine Einbauküche vorhanden)
- abgeschlossene Garage (Nr. 31) in der Tiefgarage
(Höhe 1,88 m, Breite 2,34 m, Länge 5,17 m); Preis 15.000,-
- Aufzug
- Kabelanschluss
- Rauchmelder
- Gegensprechanlage
- Hausmeisterservice
- Keller (Nr. 116) mit Stromanschluss
- zusätzlich ist ein Gemeinschaftskeller vorhanden
- Fahrradraum
- Wasch-/Trockenraum
- gemeinsamer Spielplatz hinter dem Haus
- Jahresgrundsteuer 306,99
- Hausgeld 438/ Monat inkl. 260,91 Rücklagenzuführung
- Rücklagen zum 31.12.2025 auf die Einheit 17.418,02

Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen, Teppich**
Badausstattung	**Dusche, Fenster**

✓ Kabel/Sat-TV ✓ Personenaufzug ✓ Wasch-/Trockenraum

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-Echterdingen 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. 200 m) der Bahnhof Leinfelden (S2, S3, U5) befindet sich in ca. 1,5 km 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 verkehrreichste Kreuzung in Baden-Württemberg. Neben Stuttgart-Degerloch ist die Stadt Leinfelden-Echterdingen auch über die Anschlussstellen Stuttgart-Möhringen und Stuttgart-Flughafen/Messe zu erreichen.

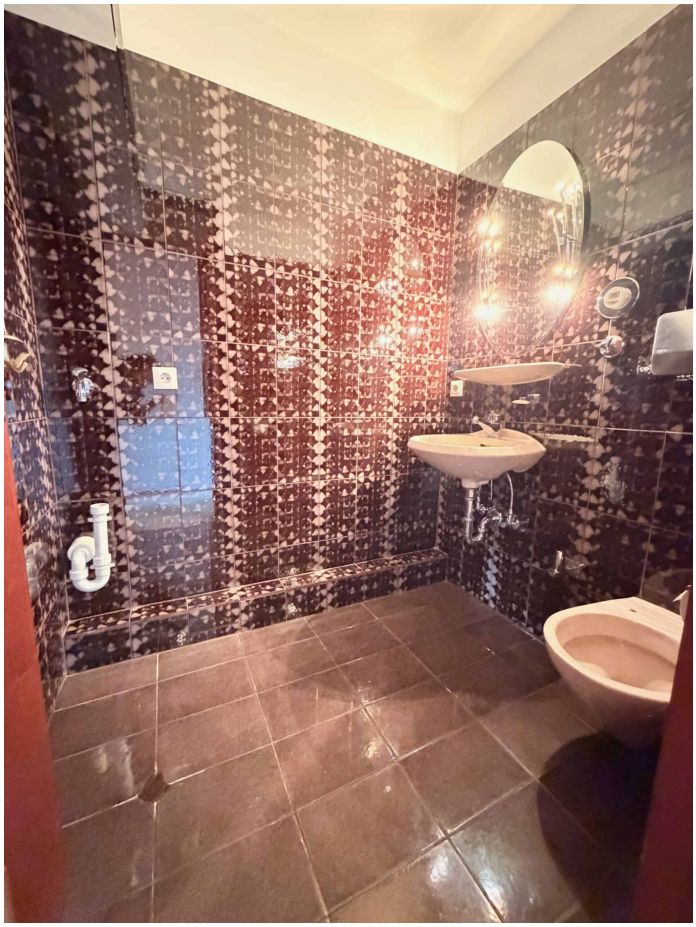
Preise

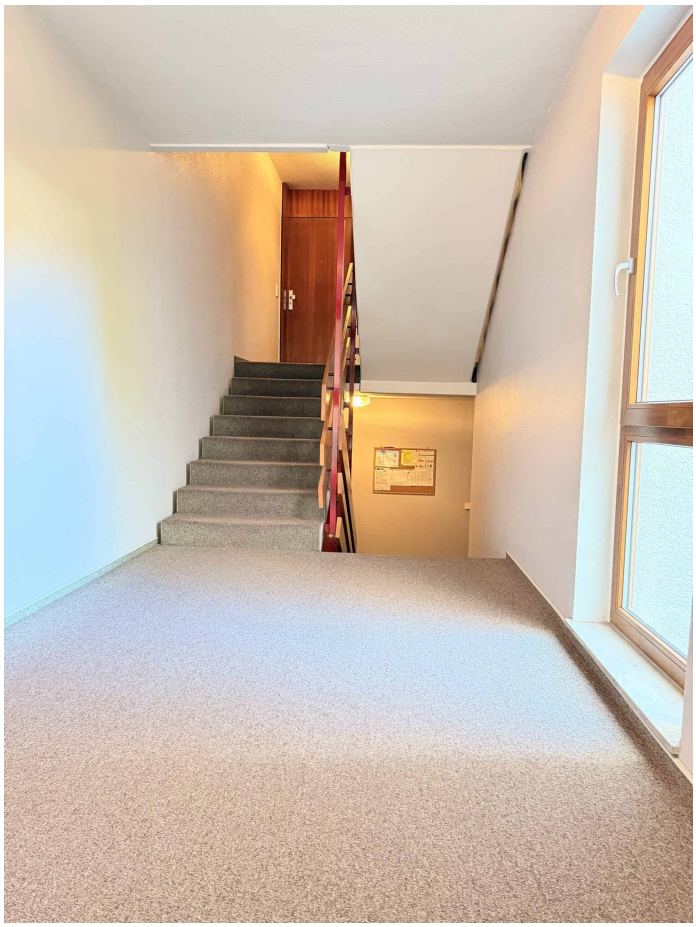
Kaufpreis	**299.000 €**
Hausgeld	**438 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**ja**
Käuferprovision	**2,38% inkl. MwSt.**
Stellplatzkaufpreis (Tiefgarage)	**15.000 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**27.04.2028**
Energieverbrauchskennwert	**127 kWh/(m²*a)**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**nein**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr (Energieausweis)	**1977**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**26.04.2018**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen





Grundrisse

Kinder
Bad
Eltern
WC
Flur
Vorraum
Küche
Wohnen
Essen
Loggia
McGrundriss

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**