

Exposé

Erdgeschosswohnung in Leinfelden

Wohnen und Arbeiten - 2,5 Zi mit großzügigem UG für Ihre Projekte



Objekt-Nr. OM-255725

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **992 € + NK**

Ansprechpartner:
DIHvVGmbH

Hohenheimer Str. 11
70771 Leinfelden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	1	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	4,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	62,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	72,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine top moderne und helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit reichlich Nebenflächen für das eigene Hobby ist nach erfolgter Kernsanierung ab Januar 2026 bezugsbereit. Die UG-Flächen werden für zusätzlich ca. 400 EUR mitvermietet (in Summe 134 m²). Die Energieeffizienz des Gebäudes ist besser als angegeben (u. a. Fassadendämmung, Wärmepumpe...), der neue Energieausweis in Erstellung.

Lassen Sie sich vom üppigen Platzangebot dieser unkomplizierten Erdgeschosswohnung überraschen! Der gut durchdachte Grundriss erzeugt ein behagliches Wohnerlebnis innerhalb der attraktiven Wohnanlage. Die Flächen werden optimal genutzt und bieten die Möglichkeit, das Wohnen und Arbeiten auf höchstem Standard zu verbinden. Die Wohnung wird teilmöbliert inkl. Einbauküche, Waschmaschine etc. angeboten.

Durch die zentrale Lage wird der Komfort kleiner Wohnungen neu definiert. Zu Fuß erreichen Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs. Die U- und S-Bahn-Haltestellen befinden sich direkt ums Eck. Mit weniger als 15 min mit dem Auto entfernt zur Uni Hohenheim oder dem Campus Stuttgart Vaihingen bietet sich die Wohnung auch für Studenten an!

Sie erstreckt sich über zwei Etagen, wobei sich das Untergeschoss für großzügige Hobbyräume oder als Lager- und Geschäftsräume für Selbstständige anbietet. Vielleicht schaffen Sie sich hier Ihren ganz persönlichen Wohlfühlort.

Der ebenerdige Zugang, breite Türen und die begehbare Dusche laden dazu ein, auch im Alter angenehm zu Wohnen! Der Blick in den Garten lädt zum Träumen ein, mit drei Schritten sitzen Sie bereits im Grünen.

Ausstattung

- + Erstbezug nach Sanierung, auf Wunsch liebevoll eingerichtet
- + modernes Bad mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche (gefließt)
- + Waschtisch und spülrandloses WC neu
- + Wände, Decken, Böden neu renoviert
- + teilweise neu: sichere und energieeffizient verglaste Fenster und Haustür (2025)
- + hoher energetischer Standard, Fassade gedämmt (2016/17), Hybridheizung neu (2025), Energieausweis in Ausstellung
- + Hausmeisterservice ist selbstverständlich
- + Fahrradabstellraum ist vorhanden
- + Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum sowie Gartenmitbenutzung
- + 1.000 Mbit/s DSL-Anschluss

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte Rückmeldungen unter Angabe des gewünschten Einzugstermins.

Individuelle Anpassungen auf VB.

Lage

Südlich am Rand von Stuttgart liegt Leinfelden-Echterdingen. Die Gemeinde zeichnet sich als hervorragender Wirtschaftsstandort mit sehr guter Infrastruktur und als Tor ins Grüne aus.

Eingebettet zwischen Feldern und Streuobstwiesen, der Nähe zum Schönbuch-Naturpark und zum herrlichen Natur- und Landschaftsschutzgebiet Siebenmühlental liegt Ihr neues Zuhause.

Sie sind schnell im Grünen oder im Biergarten – wo Sie Ihren Feierabend genießen können.

Über den folgenden Link finden Sie noch mehr Informationen zum Standort:

leinfelden-echterdingen.de

fußläufig erreichbar: Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Kindergarten,

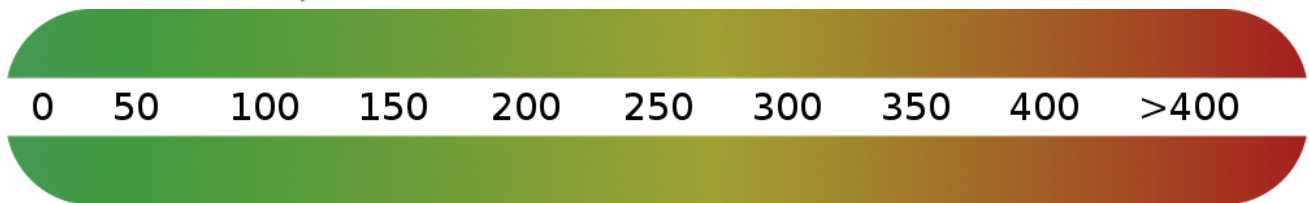
Schulen, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



EBK mit Waschmaschine

Exposé - Galerie



Bad, ebenerdige Regendusche



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Gestaltbare Fensterfront



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Gestaltbare Fensterfront

Exposé - Galerie



Gestaltbare Fensterfront



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



innenliegende Treppe

Exposé - Galerie



Hobbyräume im eigenen UG



Hobbyräume im eigenen UG

Exposé - Galerie



Hobbyräume im eigenen UG



Hausansicht

Exposé - Galerie



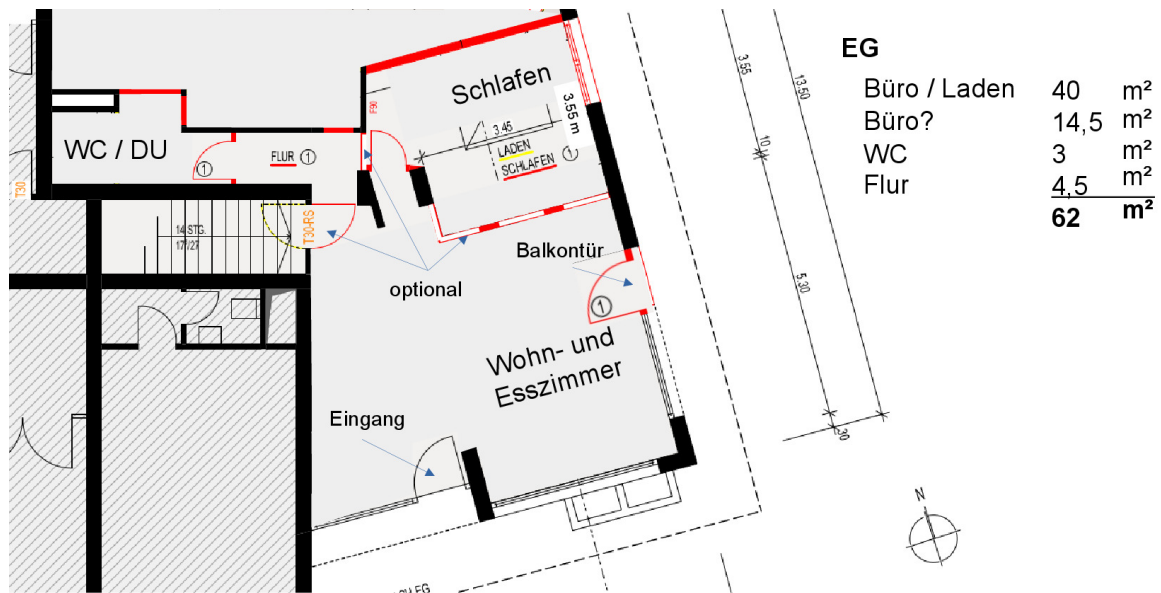
neue Briefkastenanlage

Exposé - Grundrisse

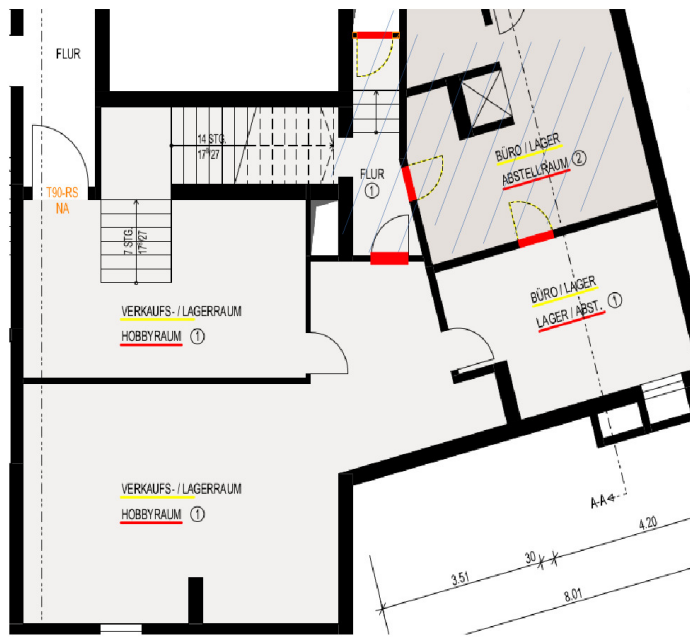


Wohn- und Esszimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



UG

Aufenthaltsraum?	56,5 m ²
Besprechungsraum?	15,5 m ²
Flur/Abstellkammer	8,5 m ²
	72 m²