

# Exposé

## Wohnung in Leinfelden-Echterdingen

**Provisionsfrei! Attraktive und renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung vollständig möbliert mit Balkon und EBK**



Objekt-Nr. OM-373454

### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan

70771 Leinfelden-Echterdingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1987                 | Übernahme         | sofort         |
| Etagen                | 1                    | Zustand           | gepflegt       |
| Zimmer                | 2,50                 | Schlafzimmer      | 1              |
| Wohnfläche            | 65,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Nutzfläche            | 6,00 m <sup>2</sup>  | Etage             | 1. OG          |
| Energieträger         | Gas                  | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €             | Heizung           | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl.         | 319 €                |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1987 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Sie steht ab dem 01.04.2026 zum Kauf bereit.

Die rund 2,5 Zimmer bieten ein attraktives Wohnambiente mit angenehmer Helligkeit und gut nutzbaren Flächen. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot ideal ab.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 239,00 €.

Zum Angebot gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein TG-Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Der Stellplatz wird mit 15.000 € zusätzlich zum Wohnungspreis veranschlagt.

Die Wohnung ist bis zum 31.03.26 vermietet und erzielt monatliche Nettomieteinnahmen von 980,00 €. Damit eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine stilvolle und hochwertige Innenausstattung, die vom ersten Moment an ein elegantes und zugleich wohnliches Ambiente vermittelt. Sie wird vollständig möbliert übergeben und ist mit geschmackvollen Markenmöbeln der Hersteller Brinkmann und Musterring ausgestattet. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer mit gehobenen Ansprüchen als auch für Kapitalanleger, die eine möblierte Vermietung fortführen möchten.

Im Wohnbereich wurde edles Wenge-Echtholzparkett verlegt, das dem Raum eine warme und zugleich moderne Ausstrahlung verleiht. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und unterstreichen das hochwertige Wohngefühl. Die im Jahr 2022 erneuerten, doppelt verglasten Fenster tragen zusätzlich zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einer guten Energieeffizienz bei.

Die offen gestaltete und voll ausgestattete Einbauküche aus dem Jahr 2010 fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Sie überzeugt sowohl optisch als auch funktional und verfügt unter anderem über ein exklusives Teppan-Yaki-Kochfeld, das besonders anspruchsvollen Hobbyköchen vielseitige Möglichkeiten eröffnet.

Das im Jahr 2018 renovierte Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten, modernen Zustand.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit hochwertigem und langlebigem Bangkirai-Holzbelag. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien in stilvollem Ambiente.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Lage im Ortsteil Stetten von Leinfelden-Echterdingen. Stetten überzeugt durch seine naturnahe Umgebung und gleichzeitig sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Infrastruktur der Region Stuttgart.

Nur eine Gehminute entfernt liegt eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zur S-Bahn-Station „Echterdingen“ sowie in Richtung Flughafen und Filderstadt. Damit ist eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben – ideal für Berufspendler oder Reisende.

Auch mit dem Auto sind der Flughafen Stuttgart, die Messe, die B27 und die Autobahn A8 in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umfeld. Zudem lädt die reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und Weinbergen zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die Nähe zum Naturschutzgebiet „Siebenmühlental“ macht Stetten besonders attraktiv für Naturfreunde und Familien.

Die Lage kombiniert auf ideale Weise Ruhe, Naturverbundenheit und zentrale Erreichbarkeit – perfekt für alle, die stadtnah wohnen und dennoch die Vorzüge eines charmanten, gewachsenen Wohnorts genießen möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 121,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie

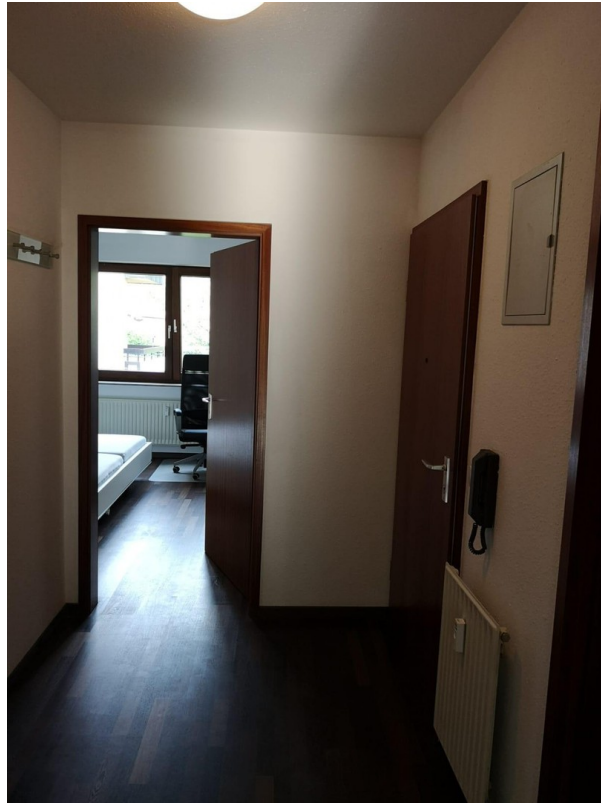


Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

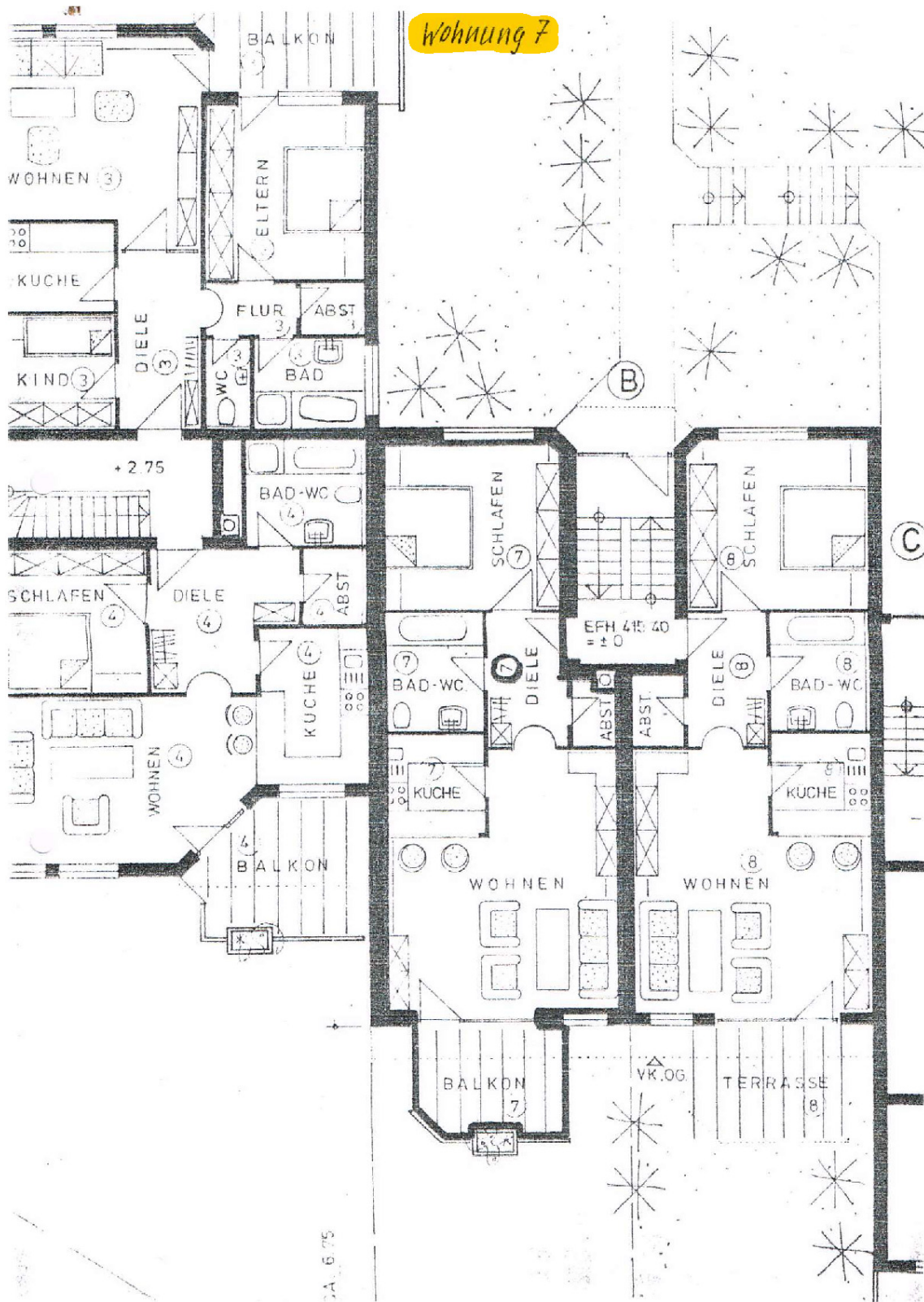


Flur



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

