

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leinfelden

**Mehr Zuhause fürs Geld – jetzt provisionsfrei einziehen!**



Objekt-Nr. OM-381831

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
DIHvvGmbH

Hohenheimer Str. 11  
70771 Leinfelden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	134,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	550 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Überzeugen Sie sich selbst von dem großzügigen Platzangebot dieser attraktiven 2,5-Zimmer-Wohnung! Neben ca. 62 m<sup>2</sup> einladenden Wohnflächen stehen Ihnen zusätzlich ca. 72 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Nebenräume im innen liegenden Untergeschoss zur Verfügung.

Diese attraktive Erdgeschosswohnung wurde frisch saniert und renoviert und steht nun zum Erstbezug bereit. Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Fensterfronten, die für ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente sorgen. Die Auswahl und Gestaltung der Fenster können Sie noch individuell nach Ihren Vorstellungen vornehmen – so schützen Sie Ihre Privatsphäre ganz nach Wunsch und genießen zugleich die offene, helle Atmosphäre.

Das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob großzügiger Kreativbereich, stilvolles Homeoffice, inspirierendes Künstleratelier oder idealer Rückzugsort für Hobby, Fitness und Freizeit – hier bleiben keine Wünsche offen. Der Zugang erfolgt bequem über eine ins Wohnambiente integrierte Treppe. Zusätzlich steht ein separater Eingang zur Verfügung, was den unteren Bereich auch als Lager- oder Geschäftsraum für Freiberufler besonders attraktiv macht. Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Komfort und modernes Wohnen zeichnen den Innenbereich aus: Ein ebenerdiger Zugang sowie großzügig breite Zimmertüren schaffen ein offenes Raumgefühl. Das Badezimmer beeindruckt mit einer begehbaren Dusche und Fußbodenheizung. Für effiziente und nachhaltige Wärme sorgt die neue Zentralheizung des Hauses mit innovativer Wärmepumpentechnologie – ideal für ein zukunftsorientiertes Wohnen.

Nur etwa 3 Autominuten von der Autobahn entfernt, ca. 8 Minuten zum Flughafen und mit hervorragender Anbindung an Stadt- und S-Bahn bietet diese Wohnung eine ideale Verkehrsanbindung. Verschiedene Hochschulen (Uni Hohenheim, Campus Stuttgart Vaihingen) sind schnell und bequem erreichbar – ideal für Pendler, Berufstätige und Studierende. Namhafte Arbeitgeber wie Bosch, JW Fröhlich und Daimler befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Das durchdachte Raumkonzept und die gute Lage eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und hohen Wohnkomfort.

## Ausstattung

- + Erstbezug nach Sanierung, auf Wunsch liebevoll eingerichtet
- + modernes Bad mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche (gefließt)
- + Waschtisch und spülrandloses WC
- + Wände, Decken, Böden neu renoviert
- + sichere, teilweise neue energieeffizient verglaste Fenster (2025)
- + hoher energetischer Standard, Fassadendämmung, Hybridheizung (2025), Energieausweis in Ausstellung
- + Hausmeisterservice ist selbstverständlich
- + Fahrradabstellraum ist vorhanden
- + Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum sowie Gartenmitbenutzung
- + bis zu 1.000 MBit/s Internetverfügbarkeit

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Individuelle Anpassungen sind gerne auf Verhandlungsbasis möglich.

## Lage

Am südlichen 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](http://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



Gestaltbare Fensterfront



# Exposé - Galerie



Gestaltbare Fensterfront



Schlafzi-Fenster mit Rollläden

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Direkter Gartenzugang



innenliegende Treppe

# Exposé - Galerie



Hobbyräume im eigenen UG



Hobbyräume im eigenen UG



# Exposé - Galerie



Hobbyräume im eigenen UG



Neuer Müllplatz + Hausansicht

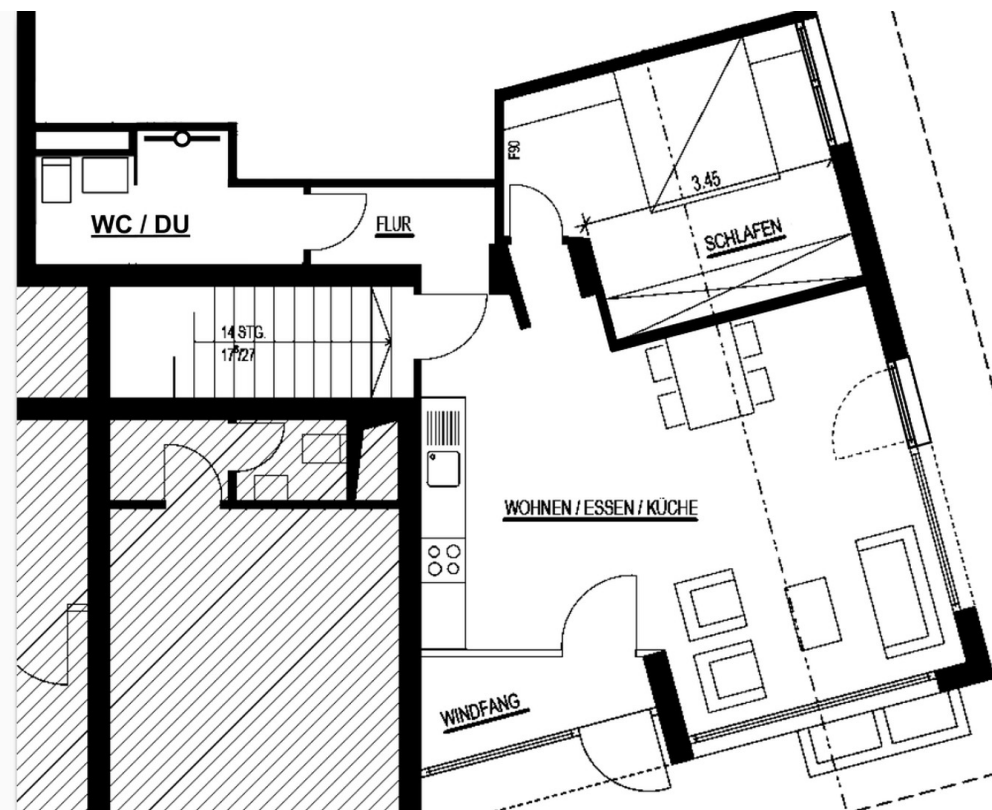


# Exposé - Galerie



neue Briefkastenanlage

# Exposé - Grundrisse

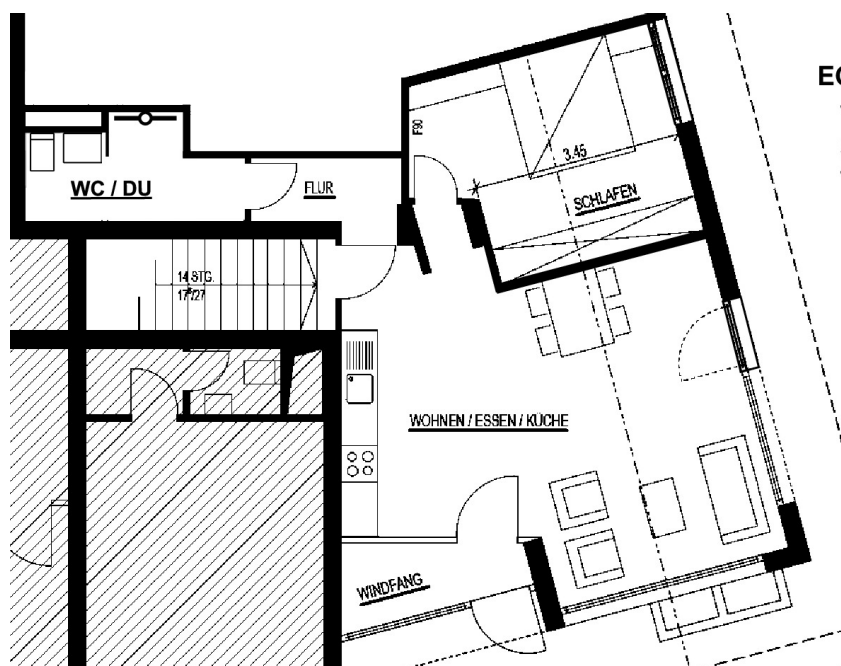


EG - 2,5 Zimmer



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Grundrisse

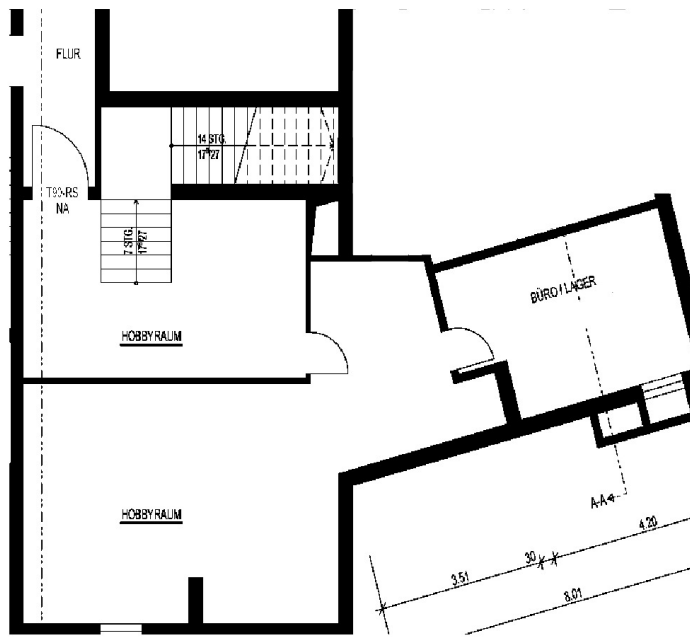


**EG**

Wohnen	40,0	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,5	m <sup>2</sup>
WC	4,5	m <sup>2</sup>
Flur	<u>3,0</u>	m <sup>2</sup>
	<b>62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



# Exposé - Grundrisse



**UG**

Hobbyraum	56,5	m <sup>2</sup>
Büro	<u>15,5</u>	m <sup>2</sup>
	<b>72</b>	<b>m<sup>2</sup></b>