

Exposé

Erdgeschosswohnung in Leinfelden-Echterdingen

Exclusive 3-Zimmer EG-Wohnung am Waldrand



Objekt-Nr. OM-419507

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **597.500 €**

Beethovenstr. 21/2
70771 Leinfelden-Echterdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	89,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre ruhige Waldrandlage in Leinfelden und ihre moderne, offene Architektur. Die im Jahr 2016 errichtete Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten und ist bequem über einen Aufzug – auch direkt von der Tiefgarage – erreichbar.

Großzügige, bodentiefe Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit Garten in Südausrichtung – ideal zum Entspannen und Genießen. Der durchgehend verlegte Eichendielenboden unterstreicht die warme, zeitlose Wohnatmosphäre.

Neben dem Schlafzimmer stehen ein helles Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Abstellraum, ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und ein zweites Bad mit bodengleicher Dusche zur Verfügung. Die Wohnung sowie das Gemeinschaftseigentum befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und werden professionell verwaltet; ein Hausmeisterservice übernimmt die laufende Pflege.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für zzgl. 25.000 EUR erworben werden. Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten und ist voraussichtlich ab dem Ende 4. Quartal 2026 bezugsfrei – eine seltene Gelegenheit in attraktiver, naturnaher Wohnlage.

Ausstattung

- Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Aufzug
- Sonnige Terrasse mit Gartenanteil
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (separat erwerbbar)
- Hochwertiger Eichendielen-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Tageslichtbad und ein Duschbad
- Moderne Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Video-Türsprechanlage

Technik & Komfort

- Energieeffiziente Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk im Quartier „Am Jakobsbrunnen“
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Warmwasserversorgung zentral
- Zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern
- Smarte Thermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung in Wohn-/Essbereich, Flur und Kinderzimmer
- Permanentes Limodor-Lüftungssystem

Fenster & Sonnenschutz

- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Insektenschutzgitter an sämtlichen Fenstern

Bäder

- Tageslichtbad mit heller Wandverfliesung und Bodenfliesen in moderner Steinoptik; zwei einzelne Waschtische, große Badewanne (180x80cm) und Hänge-WC

- Duschbad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und Hänge-WC

Multimedia & Smart Home

- LAN-, Telefon- und TV-Anschlüsse in allen Räumen
- Teilweise Ausstattung mit Bosch Smart Home System

Besonderheiten

- Zeitlos-moderne, hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- Schlafzimmer Einbauschränk im Kaufpreis enthalten
- Nachhaltiges, energieeffizientes Heizkonzept
- Sehr gepflegter Zustand von Wohnung und Gemeinschaftseigentum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der Hausgemeinschaft steht ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum mit Anschlussmöglichkeiten für die eigenen Geräte zur Verfügung.

Weiterhin gehört zur Wohnung ein eigener Abstellraum im Keller, gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird nach Absprache frei, vorauss. bis Ende 4. Quartal 2026.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven, naturnahen Wohnlage am westlichen Rand von Leinfelden, direkt am Waldrand. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Leinfelden liegt rund 10 Gehminuten entfernt und ermöglicht mit der S-Bahn eine direkte Verbindung in ca. 25 Minuten zum Stuttgarter Hauptbahnhof. Flughafen und Messe Stuttgart sind dank der Nähe zur A8 und B27 schnell erreichbar.

Leinfelden-Echterdingen zählt zu den gefragtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Region und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich direkt in Leinfelden und sind ebenso gut erreichbar wie Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze und medizinische Versorgung. Die naturnahe Umgebung mit dem Schönbuch und dem Siebenmühlental eröffnet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Flur (Eingangstür)



Flur

Exposé - Galerie



Flur/Abstellkammer



Terrasse/Garten

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse

