

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leinfelden

### Kernsaniert und barrierefrei - 2,5-Zimmer-Wohnung mit top Anbindung



Objekt-Nr. **OM-445279**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
DIHvvGmbH

Hohenheimer Str. 11  
70771 Leinfelden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nach umfassender Kernsanierung präsentiert sich diese helle und hochwertig modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung in neuwertigem Zustand und steht ab Mai 2026 erstmals zum Einzug bereit. Der durchdachte Grundriss sorgt auf effizient genutzter Fläche für ein angenehmes Wohngefühl in attraktiver Wohnlage. Die Wohnung wird teilmöbliert inklusive Einbauküche und Waschmaschine angeboten und eignet sich ideal für komfortables Wohnen mit wenig Aufwand.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nach Stuttgart und zum Flughafen. Auch die Universität Hohenheim und der Campus Stuttgart-Vaihingen sind in kurzer Fahrzeit gut erreichbar.

Die verbesserte Energieeffizienz des Hauses, unter anderem durch Fassadendämmung, eine neue Wärmepumpe und dreifach verglaste Fenster, ermöglicht eine attraktive Warmmiete.

Der ebenerdige Zugang, breite Türen und die begehbare Dusche mit Fußbodenheizung sorgen zudem für hohen Wohnkomfort in jeder Lebensphase. Der Blick ins Grüne und der direkte Zugang zum Garten runden das Angebot ab.

## Ausstattung

- + Erstbezug nach Sanierung, auf Wunsch liebevoll eingerichtet
- + modernes Bad mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche (gefliest)
- + Waschtisch und spülrandloses WC neu
- + Wände, Decken, Böden neu renoviert
- + teilweise neu: sichere und dreifach-verglaste Fenster und Haustür (2026)
- + hoher energetischer Standard, Fassade gedämmt, Hybridheizung neu (2025), Energieausweis folgt
- + 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:

[leinfeld-echterdingen.de](http://leinfeld-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/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



EBK mit WaMa + Geschirrspüler

# 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



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hausansicht



neue Briefkastenanlage

# Exposé - Grundrisse



Wohn- und Esszimmer



EG - 2,5 Zimmer barrierefrei