

# Exposé

## Wohnung in Leinfelden-Echterdingen

### Schöne 2-Zi.-Wohnung in Leinfelden mit Süd-Loggia



Objekt-Nr. OM-449523

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alex Prian

Sandweg 23  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne, ruhige 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Südloggia in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in sehr guter Wohnlage. Feld und Wald befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung ist bequem und stufenlos über einen Aufzug erreichbar.

Objekt & Ausstattung:

- Fläche: 2-Zi.-Wohnung mit 53,44 m<sup>2</sup> im 1. OG (Baujahr 1998).
- Zustand: Sehr gepflegt, Böden 2018 erneuert.
- Highlights: Südloggia, Aufzug, barrierefrei, ruhige Gartenlage sowie gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum.
- Heizung: Die Heizungsanlage wird dieses Jahr modernisiert und auf eine zukunftssichere Hybrid-Gas-Wärmepumpe umgestellt.
- Service: Hausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.
- Komfort: Waschraum und Keller sind bequem per Aufzug erreichbar.
- Extra: Einbauküche inkl. Einbaukühlschrank sowie neuem Ofen/Kochfeld kann für 450 € vom Vormieter übernommen werden.
- Parken: Eigener Tiefgaragenstellplatz vorhanden.

Mietkonditionen

- Kaltmiete: 800 €
- TG-Stellplatz: 70 €
- Nebenkosten: 200 €
- Warmmiete: 1070 €
- Kautions: 2.000 €
- Einbauküche vom Vormieter: 450 €

Bezugsfrei ab: 01.07.2026

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

10 Minuten (900 m) zu Fuß zur S-Bahn. 5 Minuten mit

dem Auto zur Autobahn A8. Kurze Wege zu Messe,

Flughafen und Universität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Südloggia

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI Vorschlag



Wohnzimmer KI Vorschlag

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI Vorschlag



Flur



Wohnzimmer-Bild-1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Bild-2



Bad



Küche mit Fenster

# Exposé - Galerie



Küche mit Schiebetür

# Exposé - Grundrisse

