

# Exposé

## Wohnung in Leinfelden-Echterdingen

**Exklusive, vollmöblierte 4,5 Zi. Whg. mit Südbalkon + Wintergarten (1-2 Personen)**



Objekt-Nr. OM-465387

### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

71771 Leinfelden-Echterdingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	450 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schon beim Betreten des 500 m<sup>2</sup> Grundstücks der 2/3 Parteien Stadtvilla wird Ihnen die Exklusivität des Objektes sichtbar. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in bester und ruhiger Lage von Leinfelden-Echterdingen auf Zeit.

Diese exquisite 4,5 Zimmer Wohnung mit Südbalkon und Wintergarten mit einer großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet eine erstklassige Kombination aus stilvollem Design und modernster Technologie.

Die Mindestmietdauer beträgt in der Regel 6 Monate und wird ausschließlich an Singles oder Paare (Nichtraucher ohne Haustiere) vermietet.

Toller überdachter, ca. 10 Meter Südbalkon mit LED-Bedeuchtung. Wintergarten mit großer Fensterfront zum Öffnen. Erleben Sie ein Gefühl von Freiheit an frischer Luft und Blick ins Grüne. Video-Sprechanlage, hochwertige Beleuchtungselemente in der gesamten Wohnung, Isolierglasfenster mit teilweise elektrischen Rollläden.

Ausstattung Baujahr 1960 und in 2015/2016 liebevoll kernsaniert und bietet einen einmaligen Wohnkomfort auf Neubauniveau.

## Ausstattung

Diese vollmöblierte Wohnung ist aufgeteilt in bzw. ausgestattet mit:

- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum O-S-W-Balkon/Wintergarten
- Überdachter Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit LED Beleuchtung
- Essbereich offen zum Wohnzimmer und Wintergarten
- Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum O-S-W-Balkon
- Arbeits- /Gästezimmer
- Hochwertige EBK mit allen Geräten und Geschirr
- Tageslichtbad mit Echtglasdusche und separater Eckbadewanne, Doppel-Granit-Waschtisch mit Unterschrank, WC, Bidet, Spielschrank und Handtuchheizkörper (individueller Bad-Ausbau)
- Diele mit Garderobe + Einbaunische
- Raumhöhe ca. 2,45 Meter
- Isolierglasfenster mit teilweise elektrischen Rollläden
- Eine Vielzahl von hochwertigen Downlights und weitere Beleuchtungselemente bereits integriert.
- Bodenbläge im Wohn-/Esszimmer Eiche Echtholzmassivparkett + großformatige Feinsteinfliesen
- Heizung, jeder Raum individuell steuerbar
- Kabel-TV + Sat-TV in allen Wohnräumen verfügbar
- Telefon im Wohn-und Schlafräum verfügbar
- Videosprechanlage
- VDSL verfügbar
- Gemeinschaftswaschküche, Waschmaschine + Trockner

Die Einbauküche ist u.a. mit Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Spüle, Spülmaschine, Kühl-Gefrier-Kombi, Mikrowelle sowie Ober-Unterschrank ausgestattet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten.

Die Nebenkosten beinhalten u.a. Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Müllgebühr, Schornsteinfeger, Allgemeinstrom, Heizung und Wasser.

## Lage

Die Stadtvilla befindet sich in ruhiger, grüner und bester Lage von Leinfelden-Echterdingen. Der Wald, die Felder sowie das Sieben-Mühlen-Tal mit tollen Rad- und Wandermöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe von ca. 200 – 300 Meter erreichbar. Der Ortskern Leinfelden-Echterdingen mit vielen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Gute Verkehrsanbindung/ÖPNV

Haltestelle: Sportzentrum – Bus 828 Fußweg (ca. 5 Minuten)

Spielkartenmuseum – Bus 35, 38, 826 Fußweg (ca. 8 Minuten)

Leinfelden – Bus 35, 38, 82, 86 + 826 und U5 sowie S-Bahn S2 + S3 Fußweg (ca. 15 Minuten).

Die Patch-Barracks sind ca. 19 Minuten entfernt und die Panzerkaserne ca. 21 Autominuten Minuten.

Mit dem PKW ist die Uni Hohenheim in ca. 17 Minuten zu erreichen. Mit der S-Bahn sind es bis zum Flughafen ca. 6 Minuten und mit dem Auto ca. 12 Minuten. Bis Stuttgart Hauptbahnhof sind es ca. 24 Minuten und 7 Minuten bis zur Autobahn A8.

Der Wald (Schönbuch) mit zahlreichen Wanderwegen und anderen Freizeiteinrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur: Ärzte, Bus, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Flughafen, Öffentliche Verkehrsmittel, ruhiges Wohngebiet, S-Bahn, Stadtbahn-/U-Bahn.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

