

Exposé

Wohnung in Leinfelden-Echterdingen

Traumwohnung - Erfülle Dir deinen Weihnachtswunsch - 4,5 Zi. mit Wintergarten



Objekt-Nr. OM-295541

Wohnung

Vermietung: **1.782 € + NK**

70771 Leinfelden-Echterdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schon beim Betreten des 500 m² 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. Erleben Sie in dieser exquisiten 4,5 Zimmer Wohnung ein Gefühl von Freiheit des Wintergartens. Mit vollständig zu öffnenden Türen lassen Sie die Seele baumeln und genießen Sie die frische Luft und eine atemberaubende Aussicht über die Dächer von Leinfelden - ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Die großzügige lichtdurchflutete Grundfläche von ca. 110 m² bietet eine erstklassige Kombination aus stilvollem Design und modernster Technologie. Perfekt für Singles und kinderlose Paare 45+ J. Aufgrund zum Teil offener Wohnräume, sowie Nichtraucher und ohne Haustiere, verspricht diese Wohnung höchsten Wohnkomfort und ein luxuriöses Ambiente.

Betreten Sie die Wohnung und genießen Sie den eleganten Charme der großflächigen Feinsteinmarmorfliesen, die jedem Raum eine warme, einladende und luxuriöse Atmosphäre verleihen. Die hochwertigen, dimmbaren Downlights und weitere Beleuchtungselemente im Flur, Küche und Bad und allen Räumen einschließlich Wintergarten setzen stilvolle Akzente und sorgen für eine angenehme Lichtstimmung. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Die individuelle Heizung und steuerbare Fußbodenheizung im Bad, Wohnzimmer und Wintergarten sorgen für behagliche Wärme. Die vollausgestattete Küche ist ein Traum für jeden Hobbykoch, beleuchtete Arbeitsflächen schaffen optimale Lichtverhältnisse und für 100 € monatlich (Gesamtmieta 1.882 €) können Sie alle Annehmlichkeiten der hochwertigen elektrischen Geräte genießen.

Durch die Fenster auf der Südseite und der Balkon-/Terrassentüren Richtung Westen und Norden dringt viel natürliches Licht in den offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich/ Wintergarten, der zum geselligen Beisammensein und entspanntem Verweilen einlädt. Hier finden Sie den idealen Ort, um Ihre Gäste zu empfangen oder einfach nur Ihre eigenen Gedanken schweifen zu lassen. Das geräumige Tageslichtbad ist ein weiteres Highlight, ausgestattet mit Echtglasdusche und separater Eckbadewanne, Granitwaschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank, WC, Bidet sowie Fußbodenheizung, welches Ihnen jeden Tag einen Hauch von Luxus bietet.

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

Das besondere Highlight für Wohnungsmieter ist, dass Ihnen die Nutzung der großen rückwärtigen Gartenterrasse im EG zugeordnet werden kann. Die Bewässerung des Livestilegartens übernimmt eine automatische Bewässerungsanlage mit Rasenmääh-Roboter. Das Objekt wurde innen und außen aufwändig mit Licht illuminiert, welches über eine Fernsteuerung zu bedienen ist.

Ausstattung

Diese hochwertige Wohnung mit Fernblick über die Dächer von Leinfelden-Echterdingen ist ausgestattet mit:

- Lichtdurchfluteten Räumen
- Wohnzimmer (Fußbodenheizung) mit Zugang zum Balkon
- Küche, teilweise mit Glasdach (ca. 50 %), hochwertige EBK inkl. Miele-Geräte (Neupreis ca. 25.000 €) offen zum Wintergarten
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wintergarten (Fußbodenheizung) mit elektrischer Beschattung und entspannenden Ausblick/Fernblick.
- 1 Schlafzimmer
- 1 Arbeits-/Gästezimmer
- Tageslichtbad (Fußbodenheizung) mit Echtglasdusche, Eckbadewanne, Granit-Waschtisch mit Unterschrank, WC, Bidet, Spiegelschrank und Handtuch-Heizkörper
- Flur mit Garderobe und Einbauschränk

- Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden
- Eine Vielzahl von Downlights und weitere Beleuchtungselemente sind integriert
- Bodenbeläge: Großformatige Feinsteinmarmorfliesen
- Heizung, jeder Raum individuell steuerbar
- Sat-/TV, Telefon und VDSL in allen Wohnräumen verfügbar
- Raumhöhe ca. 2,70 m bis 2,92 m
- Video-Sprechanlage
- Aufwändige Elektrik-/Beleuchtung, dimmbar
- Edle Terrasse und Lifestyle-Garten im EG (Zugang über Garage und Waschküche) mit automatischer Gartenbewässerung und Rasenmäh-Roboter
- Springbrunnen mit Wasserspielen auf der Terrasse per Fernsteuerung bedienbar
- Illuminierte Terrassen-Gartenbeleuchtung (mit Fernbedienung)
- Ein Kellerraum ca. 12 m²
- Gemeinschaftswaschküche

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die NK beinhalten u.a. Geb.Versicherung, Grundsteuer, Müllgeb., 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

