

# Exposé

## Maisonette in Leinfelden-Echterdingen

### 3-Zimmer-Maisonett-Wohnung im EG/UG mit Garage + kleiner Außenstellplatz



Objekt-Nr. OM-316426

#### Maisonette

Verkauf: **455.000 €**

Mobil: 0160 92653997

Brühlstrasse 32  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	338 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3 Zimmer Maisonetten Wohnung im EG/UG mit Tiefgaragenstellplatz und kleinem Stellplatz

Diese wunderschöne Wohnung mit zwei Terrassen und Garten liegt in bevorzugter ruhiger Wohngegend am Stadtrand von Echterdingen. Profitieren Sie hier von einer ruhigen Umgebung und gleichzeitig von kurzen Wegen in die Innenstadt.

Im Erdgeschoss eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses (7 Wohneinheiten) gelegen, umfasst die Wohnung eine Fläche von etwa ca. 85 m<sup>2</sup>.

Zur Verfügung stehen 3 Zimmer (EG = Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad sowie im UG = Hobbyraum, Bad und Abstellraum).

Zu einem besonders hohen Wohlfühlfaktor trägt der attraktive Grundriss der Wohnung und die 2 Terrassen mit kleinerem Garten bei.

Die Wohnung verfügt über ein Holzparkettboden / Einbauküche / 2 Bäder und vielen weiteren attraktiven Details.

Als Parkmöglichkeit stehen 1 größerer abschließbarer Tiefgaragenstellplatz und ein kleinerer Außen Stellplatz zur Verfügung, sodass langes Parkplatzsuchen der Vergangenheit angehört.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über zwei Ebenen - EG hat eine Wohnfläche von 58m<sup>2</sup> und im UG befindet sich ein Hobbyraum mit 26m<sup>2</sup>.

Betritt man die Wohnung, befindet man sich zunächst in dem großzügigen und hellen Flur. Von dort erreicht man das Herzstück dieser Wohnebene, nämlich den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, Küche, Bad, und Schlafzimmer.

Die vielen Fenster in Wohn und Schlafräum bringen eine lichtdurchflutete warme Atmosphäre.

Zu einem weiteren Zimmer/Hobbyraum mit separatem Bad und Keller/Vorratsraum gelangt man in der Wohnung über eine Holzterrasse in das Untergeschoss. Hier ist auch ein weiterer Zugang vorhanden.

## Ausstattung

Ausstattung

Insgesamt befinden sich die Räumlichkeiten in einem sehr gepflegten Zustand.

- großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräum und Hobbyraum
- offener Wohn-, Essbereich mit ebenerdigem Zugang auf Terrasse und kleinem Garten
- Holzparkettboden in Wohn-Essraum, Schlafräum und Diele
- Einbauküche
- 2 Terrassen – Terrasse im EG mit Garten sowie Terrasse im UG
- 2 Bäder > Ein Badezimmer mit Badewanne (Tageslichtbad) / WC und 1 Badezimmer mit Dusche / WC.
- größerer abschließbarer Tiefgaragenstellplatz, sowie kleinerer Außen Stellplatz
- Gemeinschaftsräume im Untergeschoss / Fahrradstellplatz / Waschräum
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Für jegliche weitere Fragen oder Anliegen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Beim Wahrnehmen eines individuellen Besichtigungstermins können Sie sich einen kompletten Eindruck verschaffen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage

Lage: Vorteilhafte Stadtrandlage von Echterdingen mit guter Erreichbarkeit aller Anlaufstellen.

Bildung und Betreuung: Nur ca. 400 m zu Kindergarten und Schule - ideale Verhältnisse für Familien

Anbindung: Bus, Bahnhof und Autobahn komfortabel erreichbar - entspannte Anbindung an Fernstraßennetz und ÖPNV

Zum unmittelbaren Ortskern von Echterdingen sind es ca. 5 Gehminuten. Dort befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie z. B. Supermarkt, Bäcker, Bank, Apotheke, Ärzte usw

Weiter gibt es zwei Grundschulen sowie verschiedene Kindergärten im Ort, weiterführende Schulen in Leinfelden-Echterdingen.

Insgesamt ein hervorragender Standort zum Wohnen und Leben mit sehr guter Infrastruktur, eine idyllische Lage und man hat trotzdem alles vor Ort, was man braucht.

Das Richtige für alle, die gerne zentral wohnen möchten und dennoch in nur wenigen Minuten die nahegelegenen Wiesen und Felder erreichen möchten, oder das Naherholungsgebiet im Siebenmühlental.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Garten-Terrasse-EG

# Exposé - Galerie



Garten-Terrasse-EG



Garten-Terrasse-EG

# Exposé - Galerie



Garten-Terrasse-EG



Wohn-Esszimmer-EG

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer-EG



Wohn-Esszimmer-EG



# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer-EG



Küche-EG



Küche-EG

# Exposé - Galerie



Bad-EG



Bad-EG



Schlafzimmer-EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-EG



Schlafzimmer-EG



Flur-EG

# Exposé - Galerie



Flur-EG



Treppe-EG zu UG



Hobbyraum-UG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum-UG



Hobbyraum-UG

# Exposé - Galerie



Terrasse-UG



Bad-UG

# Exposé - Galerie



Abstellraum-UG



Abstellraum-UG

# Exposé - Galerie



Treppe UG zu EG



Zugang-UG



Tiefgarage



# Exposé - Galerie



Garage

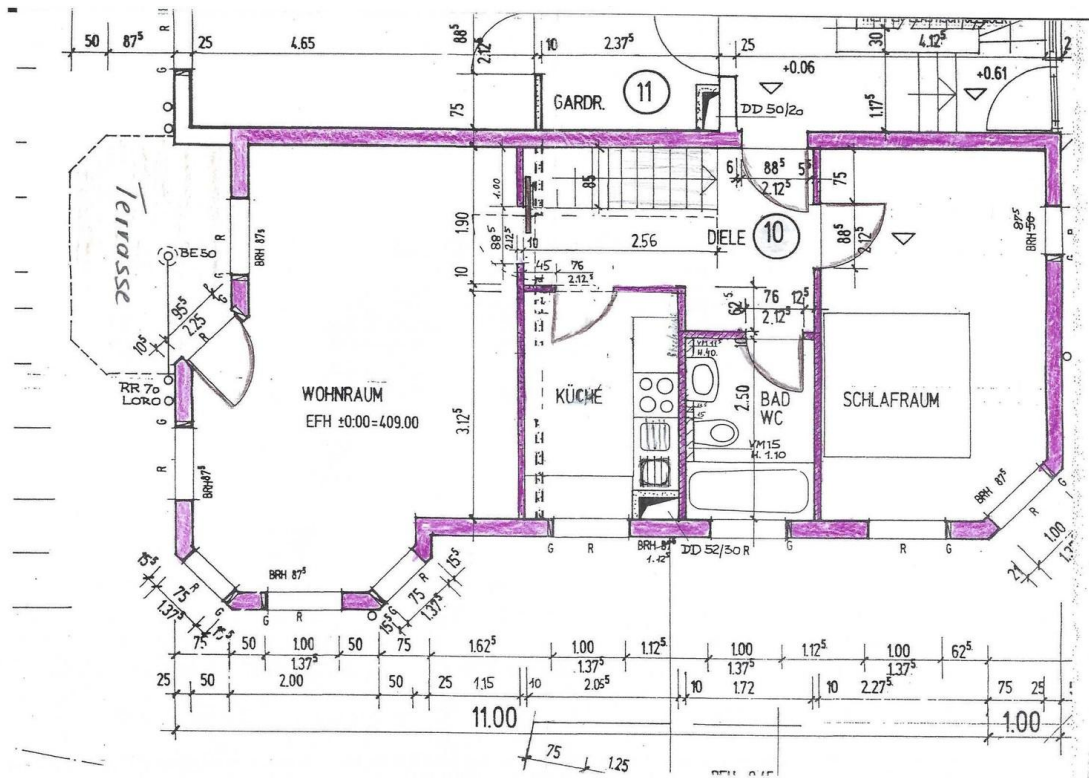


Garage

# Exposé - Galerie

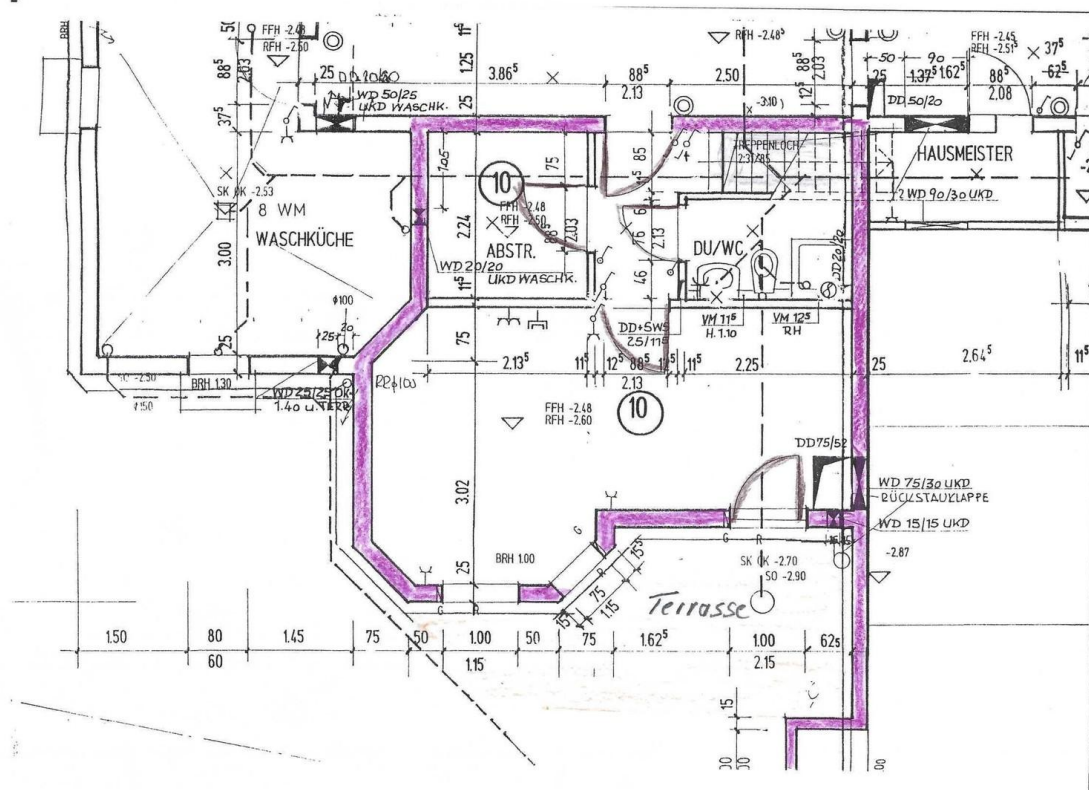


Garage



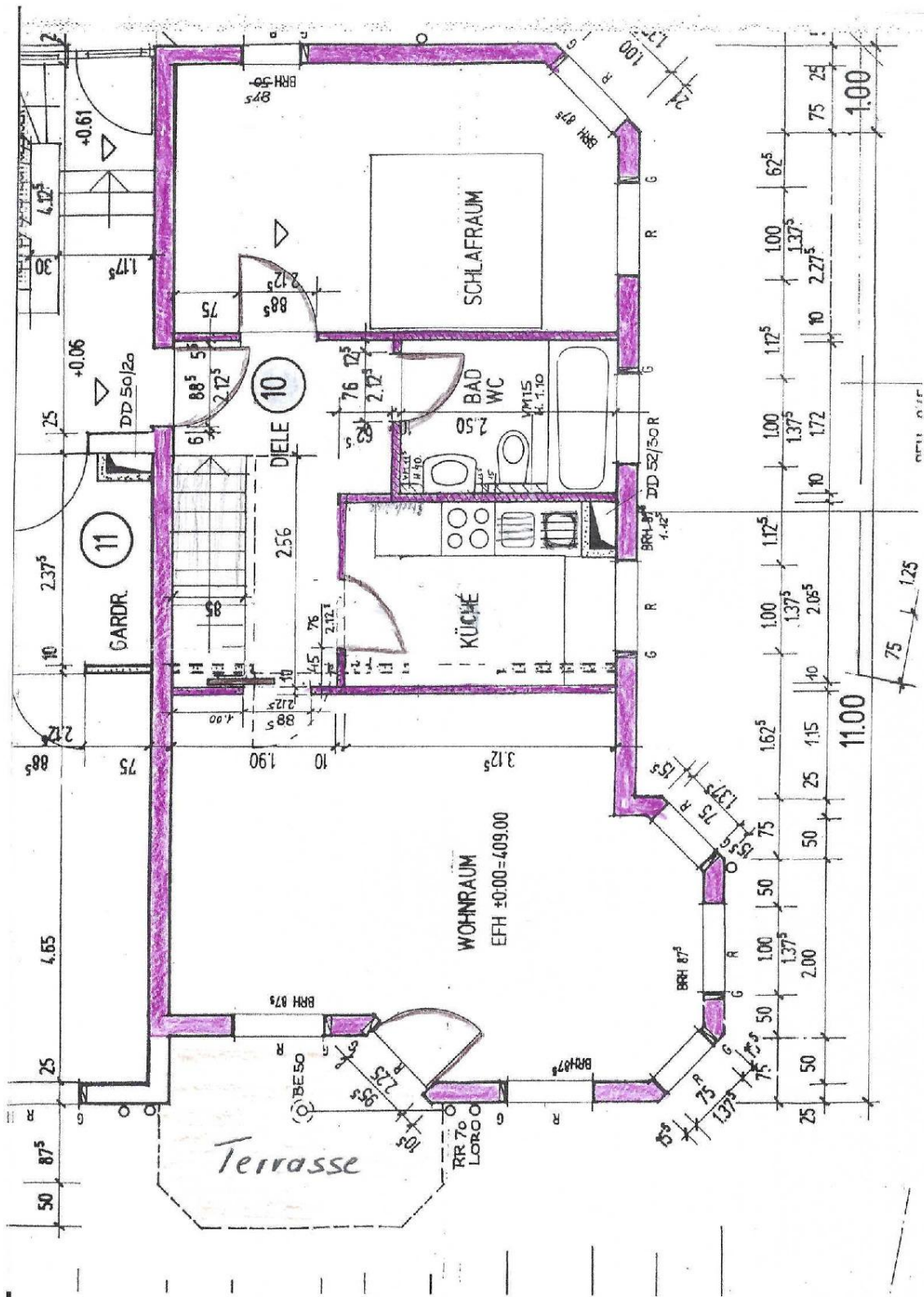
Grundriss-EG

# Exposé - Galerie



Grundriss-UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

