

# Exposé

## Wohnung in Leinfelden-Echterdingen

### Kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung in Leinfelden-Echterdingen. Neubauqualität ohne Maklerkosten



Objekt-Nr. **OM-319903**

#### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Birol Demir

Böblinger Straße 29  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau in dieser kernsanierten und vollständig exklusiv möblierten 3,5-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Musberg von Leinfelden-Echterdingen. Die Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus stilvollem Design, hochwertiger Ausstattung und einem unvergleichlichen Wohngefühl.

Ideal für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Komfort und eine ruhige, dennoch zentrale Lage legen. Die Wohnung kann komplett möbliert gekauft werden.

Kapitalanleger aufgepasst: Gerne bieten wir Ihnen eine kostenfreie Vermietung über 10 Jahre an.

Energieeffizienzhaus 70

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Nach einer umfassenden Kernsanierung erstrahlt die Immobilie in neuem Glanz und besticht durch ihr exklusives Interieur. Alle Möbel wurden mit viel Sorgfalt ausgewählt und sind brandneu, was den Erstbezug nach der Sanierung zu einem besonderen Erlebnis macht. Von der geschmackvollen Möblierung im Wohnzimmer, die zum Entspannen einlädt, bis hin zum eleganten Schlafzimmer mit einem komfortablen Bett – jedes Detail wurde durchdacht, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Ein weiteres Highlight ist die voll ausgestattete Küche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und Ihnen alles bietet, was Sie für den Alltag und das Kochen brauchen. Das geräumige Ankleidezimmer sorgt für zusätzlichen Luxus und Komfort, während ein weiteres, noch unmöbliertes Zimmer flexibel genutzt werden kann – ob als Arbeits- oder Kinderzimmer, ganz nach Ihren Wünschen werden wir dieses Zimmer möblieren.

Das Echtholzparkett verleiht der gesamten Wohnung eine warme und edle Atmosphäre. Für zusätzliche Annehmlichkeiten sorgt der im Mietpreis enthaltene Internetanschluss, sodass Sie direkt einziehen und sich um nichts weiter kümmern müssen. Zudem besteht die Möglichkeit, auf Wunsch einen Stellplatz direkt am Haus anzumieten.

Diese durchdachte Ausstattung macht die Wohnung zu einem wahren Wohlfühlort, in dem modernes Wohnen und stilvolle Eleganz perfekt miteinander harmonieren.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Möbel können mit übernommen werden - müssen aber natürlich nicht mit übernommen werden. Es kann zudem noch eine Garage oder ein Stellplatz mit übernommen werden. Das ganze Haus mit 5 Wohnungen steht aktuell leer, alle Wohnungen gehen jetzt in den Verkauf.

Energieeffizienzhaus 70

## Lage

Die Wohnung liegt im gefragten Stadtteil Musberg in Leinfelden-Echterdingen. Hier profitieren Sie von einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung und gleichzeitig von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Grünflächen. Der Stuttgarter Flughafen sowie die Messe sind ebenfalls schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Vollausgestattete Küche



Bad

# Exposé - Galerie

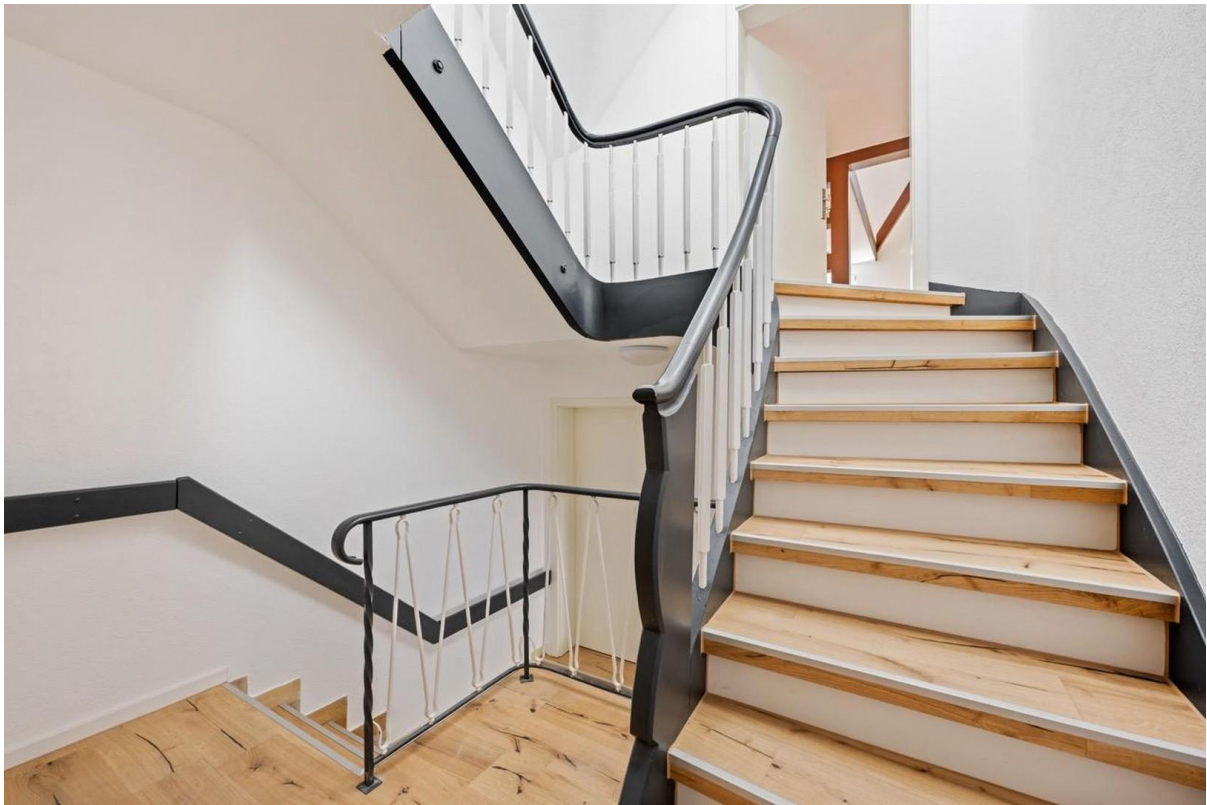




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Treppen im Treppenhaus Parkett

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



## Besichtigungsbericht

**Auftragsnummer:** Immofin 24-29301  
**Auftragstyp:** G-W  
**Erstellung:** 16.07.2024 11:06  
**Auftraggeber:** Dati Immofin  
Deniz Tas  
**Kunde:** Herr Birol Demir  
**ID-Nr./Darlehensnr.:** 0  
**Objekt:** ETW (Eigentumswohnung)  
Böblinger Straße 29  
D-70771 Leinfelden-Echterdingen

**Dienstleister:** Dati-Team  
**Besichtigerbüro:** Dati Team GmbH Sachverständigenbüro  
**Auslieferung:** 17.07.2024 12:50

Leistungen				
Leistungstyp	Objektlage	Besichtiger	Ortstermin	Seite
Wohnflächenberechnung		Deniz Tas	15.07.2024 18:00	2
Grundriss	Dachgeschoss Links	Deniz Tas	15.07.2024 18:00	3-8

# Wohnflächenberechnung

**Auftrag:** Immofin 24-29301 (G-W)

**Kunde:** Herr Birol Demir, 0

**Objekt:** ETW, Böblinger Straße 29, D-70771 Leinfelden-Echterdingen

**Besichtiger:** Deniz Tas

**Ortstermin:** 15.07.2024 18:00

1. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Dachgeschoss Links					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Dachgeschoss Links</b>					
Ankleide	W	3,64 m	1,78 m	1,00	6,48 m <sup>2</sup>
Bad 1-5	W	2,56 m	3,90 m	1,00	9,98 m <sup>2</sup>
Bad 2-5	W	0,22 m	1,82 m	-0,50	-0,20 m <sup>2</sup>
Bad 3-5	W	0,57 m	0,49 m	-1,00	-0,28 m <sup>2</sup>
Bad 4-5	W	2,08 m	0,50 m	-0,50	-0,52 m <sup>2</sup>
Bad 5-5	W	1,83 m	0,50 m	-0,50	-0,46 m <sup>2</sup>
Diele	W	1,88 m	1,25 m	1,00	2,35 m <sup>2</sup>
Flur	W	1,25 m	3,12 m	1,00	3,90 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1-4	W	3,69 m	3,48 m	1,00	12,84 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2-4	W	1,25 m	0,88 m	1,00	1,10 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 3-4	W	0,51 m	3,38 m	-0,50	-0,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 4-4	W	0,40 m	0,36 m	-1,00	-0,14 m <sup>2</sup>
Küche 1-2	W	2,33 m	2,10 m	1,00	4,89 m <sup>2</sup>
Küche 2-2	W	0,42 m	2,10 m	-0,50	-0,44 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	W	3,53 m	4,30 m	1,00	15,18 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 1-9	W	7,88 m	3,96 m	1,00	31,20 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 2-9	W	4,24 m	0,20 m	-1,00	-0,85 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 3-9	W	0,56 m	1,11 m	-1,00	-0,62 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 4-9	W	1,11 m	0,20 m	-1,00	-0,22 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 5-9	NF	1,11 m	0,20 m	1,00	0,22 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 6-9	W	1,11 m	0,90 m	-0,50	-0,50 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 7-9	W	3,96 m	0,45 m	-1,00	-1,78 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 8-9	NF	3,96 m	0,45 m	1,00	1,78 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 9-9	W	3,96 m	0,90 m	-0,50	-1,78 m <sup>2</sup>
Balkon	W	4,15 m	1,55 m	0,25	1,61 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung:</b>					<b>80,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>					<b>2,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>					<b>80,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>					<b>2,00 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMT</b>					
<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>					<b>80,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>					<b>2,00 m<sup>2</sup></b>



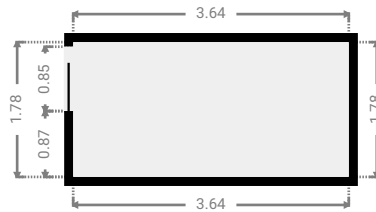
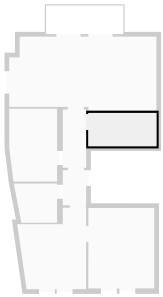
Unterschrift Besichtiger

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung, Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche. Es wurde der IST – Zustand zum Vermessungsstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späterem Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr.\* Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1% der Vermessungsfläche betragen.

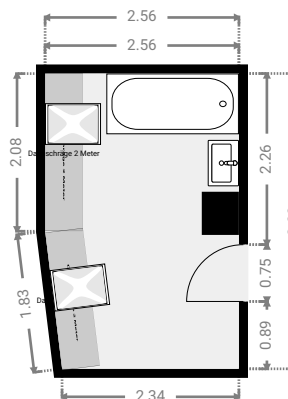
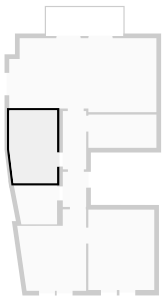


Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

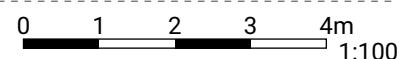
## ▼ Ankleide Dachgeschoss



## ▼ Bad Dachgeschoss



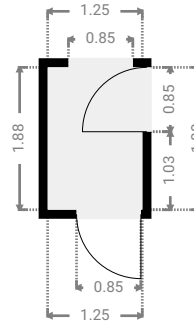
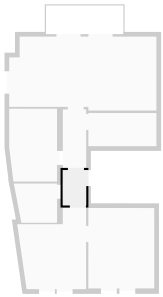
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss die Fläche zwingend als Nutz- oder Gewerbefläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,5% der Vermessungsfläche betragen.



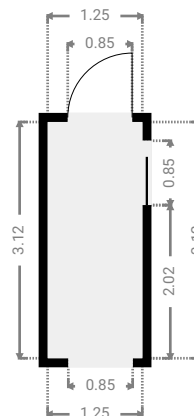
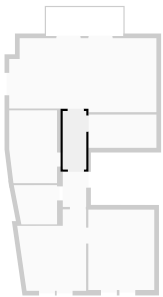


Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

## ▼ Diele Dachgeschoss



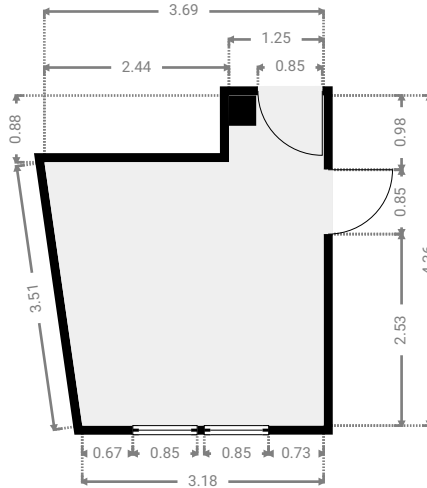
## ▼ Flur Dachgeschoss



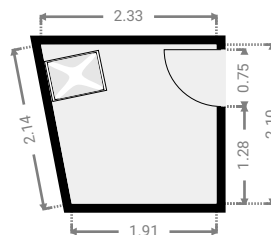
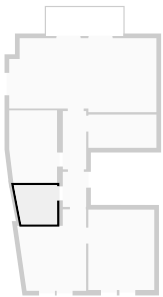
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss die Fläche zwingend als Nutz- oder Gewerbefläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,5% der Vermessungsfläche betragen.

Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

▼ **Kinderzimmer**  
Dachgeschoss



▼ **Küche**  
Dachgeschoss

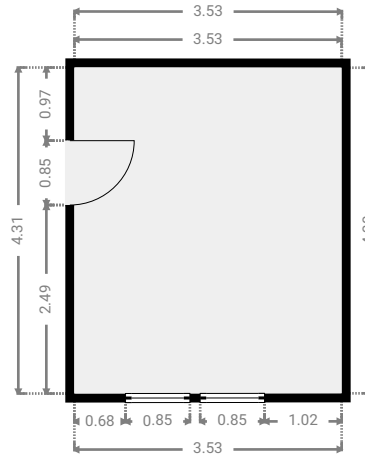
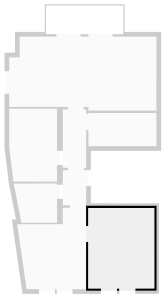


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss die Fläche zwingend als Nutz- oder Gewerbefläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,5% der Vermessungsfläche betragen.

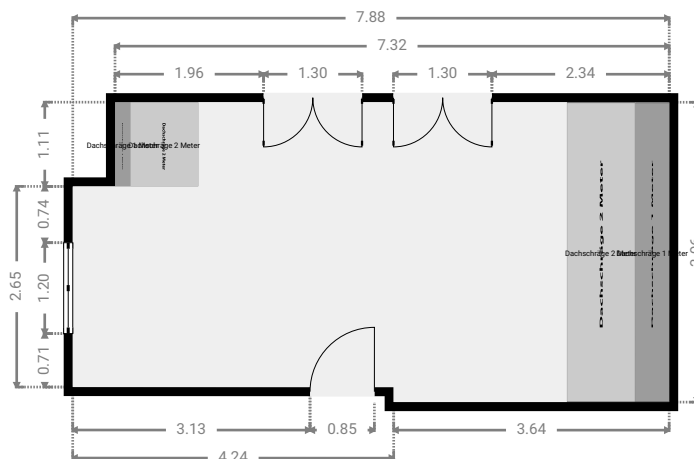
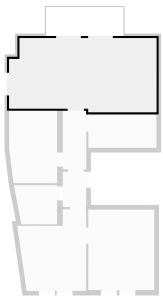


Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

▼ **Schlafzimmer**  
Dachgeschoss



▼ **Wohnzimmer**  
Dachgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss die Fläche zwingend als Nutz- oder Gewerbefläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,5% der Vermessungsfläche betragen.



Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

## ▼ Balkon Dachgeschoss

