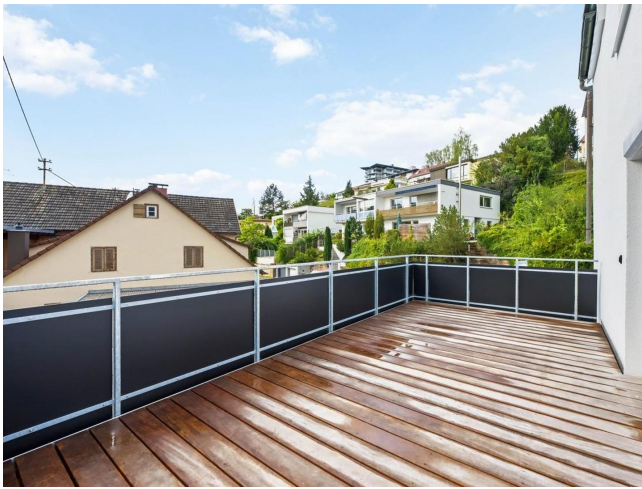


Exposé

Wohnung in Leinfelden-Echterdingen

Kernsanierte Dreizimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Neubauqualität - Erstbezug, provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-320750**

Wohnung

Verkauf: **349.900 €**

Ansprechpartner:
Birol Demir

Böblinger Straße 29
70771 Leinfelden-Echterdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m ²	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort auf 66 m² und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und großzügige Terrasse. Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich in Neubauqualität, ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Energieeffizienz und eine gehobene Ausstattung legen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, sodass keine Maklergebühren anfallen.

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

Energieeffizienzhaus 70

Ausstattung

Diese Wohnung ist ein KfW-Energieeffizienzhaus 70, was einen äußerst geringen Energieverbrauch garantiert. Im Zuge der Kernsaniierung wurden alle wichtigen Elemente der Wohnung erneuert:

- Neue Fenster sorgen für optimale Wärmedämmung und Schallschutz
- Elektrik, Wasserleitungen und die Fassade wurden vollständig modernisiert
- Erstbezug nach Kernsaniierung in hochwertiger Neubauqualität

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

Sonstiges

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 in der Böblinger Straße im beliebten Stadtteil Musberg von Leinfelden-Echterdingen. Musberg ist bekannt für seine ruhige und zugleich gut angebundene Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Natur rund um Musberg bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Erholungssuchende.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Große Wohnküche

Exposé - Galerie



Große Wohnküche



Große Wohnküche

Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse



Flur

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.



Besichtigungsbericht

Auftragsnummer: Immofin 24-29950
Auftragstyp: G-W
Erstellung: 21.08.2024 06:54
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: 22.08.2024 07:01

Leistungen				
Leistungstyp	Objektlage	Besichtiger	Ortstermin	Seite
Wohnflächenberechnung		Deniz Tas	21.08.2024 14:00	2
Grundriss	1. Obergeschoss rechts	Deniz Tas	21.08.2024 14:00	3-7

Wohnflächenberechnung

Auftrag: Immofin 24-29950 (A-G-W)

Kunde: Herr Birol Demir, 0

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

Besichtiger: Deniz Tas

Ortstermin: 21.08.2024 14:00

1. Wohnflächenberechnung für Grundriss: 1. Obergeschoss rechts					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
1. Obergeschoss Rechts					
Bad 1-2	W	1,30 m	3,26 m	1,00	4,24 m ²
Bad 2-2	W	0,42 m	0,28 m	-1,00	-0,12 m ²
Balkon	W	3,05 m	6,05 m	0,25	4,61 m ²
Flur	W	2,40 m	2,89 m	1,00	6,94 m ²
Kinderzimmer 1-2	W	3,33 m	3,20 m	1,00	10,66 m ²
Kinderzimmer 2-2	W	0,27 m	3,20 m	0,50	0,43 m ²
Küche 1-2	W	3,75 m	2,95 m	1,00	11,06 m ²
Küche 2-2	W	2,05 m	0,18 m	1,00	0,37 m ²
Schlafzimmer 1-2	W	2,55 m	4,61 m	1,00	11,76 m ²
Schlafzimmer 2-2	W	0,72 m	0,85 m	-1,00	-0,61 m ²
Wohnzimmer	W	3,64 m	4,55 m	1,00	16,56 m ²
Summe Wohnung:					65,89 m²
Summe Gewerbe:					0,00 m²
Summe Nutzfläche:					0,00 m²
Gesamtsumme Wohnung:					65,89 m²
Gesamtsumme Gewerbe:					0,00 m²
Gesamtsumme Nutzfläche:					0,00 m²

GESAMT	
Gesamtsumme Wohnung:	65,89 m²
Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m²
Gesamtsumme Nutzfläche:	0,00 m²

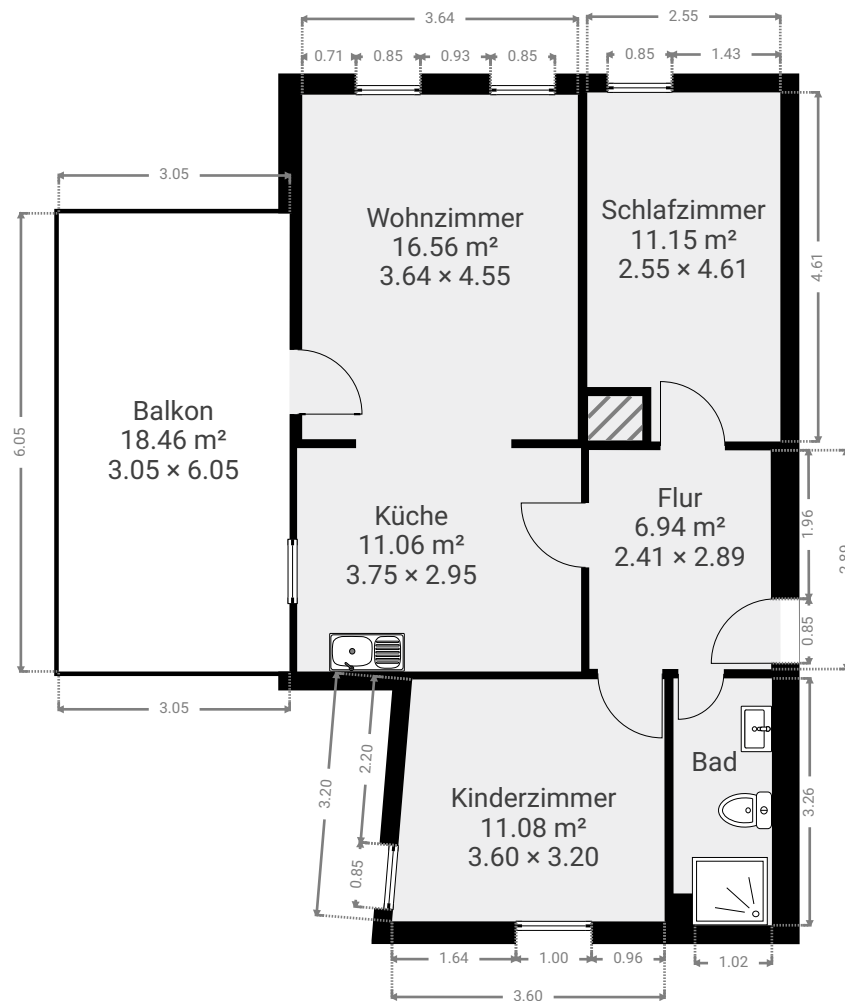


Unterschrift Besichtiger

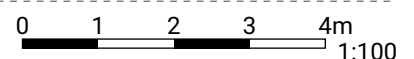
Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung, Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche. Es wurde der IST – Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. 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)

▼ 1. Obergeschoss



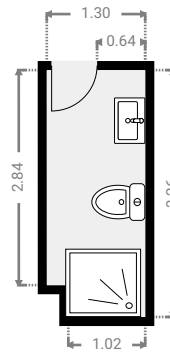
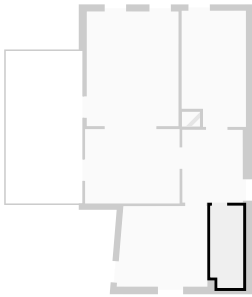
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen 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)

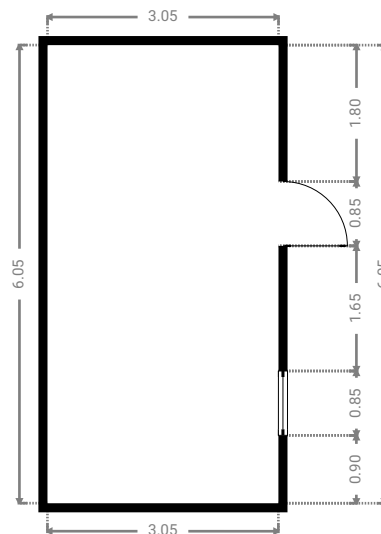
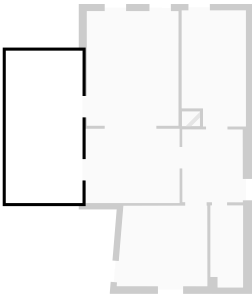
▼ Bad

1. Obergeschoss



▼ Balkon

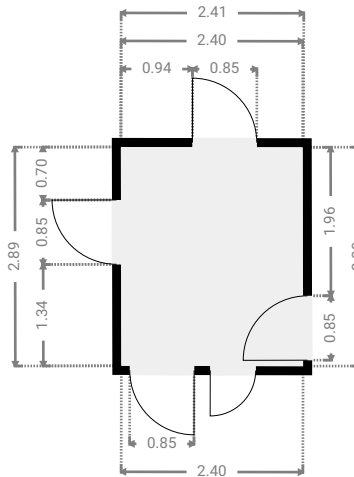
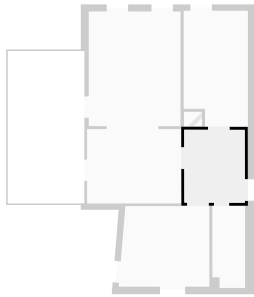
1. Obergeschoss



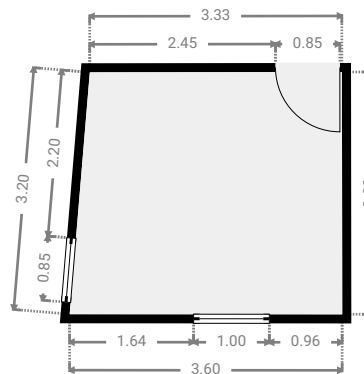
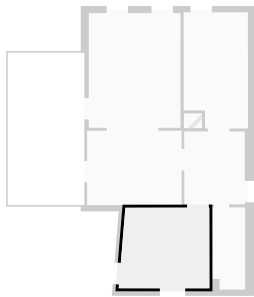
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späterem Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen 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 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)

▼ Flur
1. Obergeschoss



▼ Kinderzimmer
1. Obergeschoss



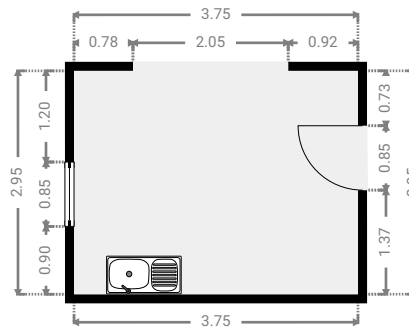
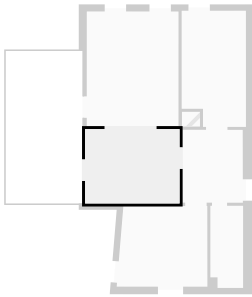
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen 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)

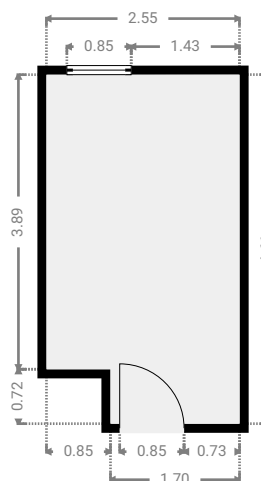
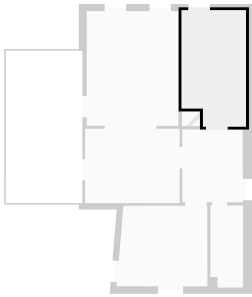
▼ Küche

1. Obergeschoss



▼ Schlafzimmer

1. Obergeschoss

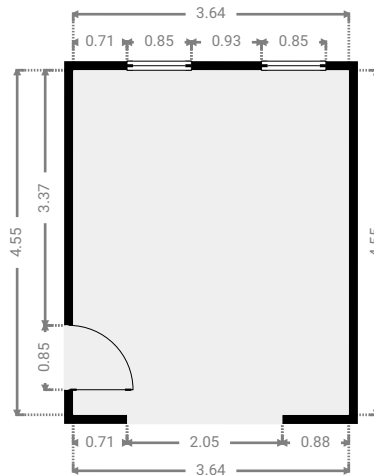
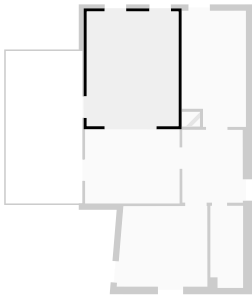


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen 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)

▼ Wohnzimmer

1. Obergeschoss



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.

