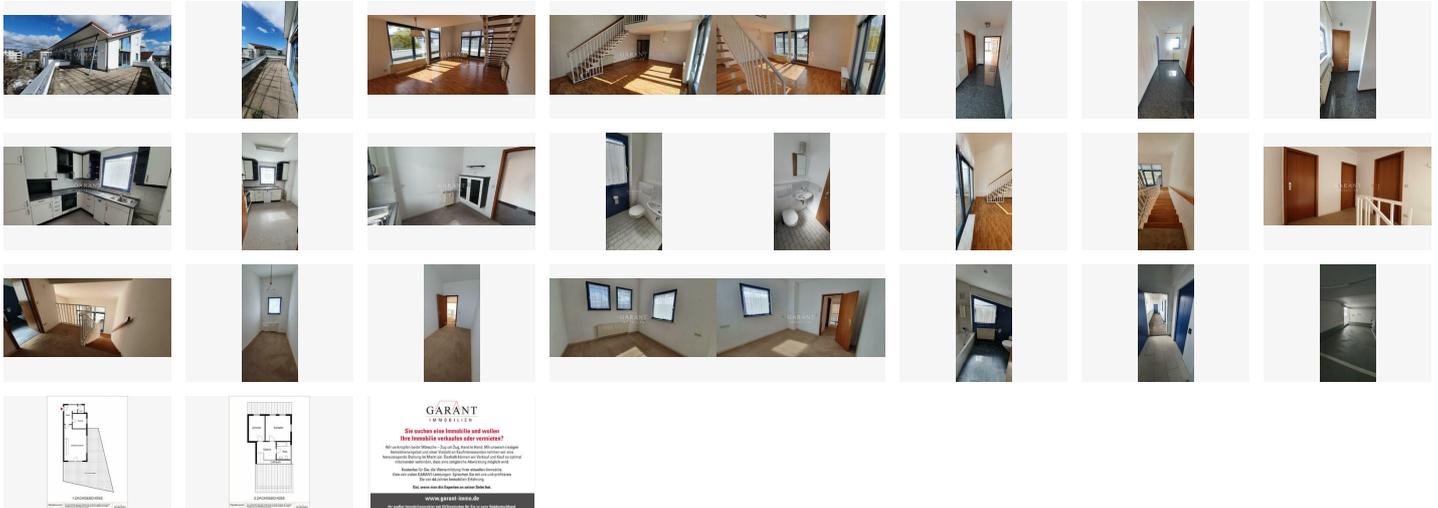


# Besondere Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse u. Aufzug in zentraler Lage von Leinfelden!

Preis: 395.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/245600>  
Artikelnummer #245600

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
Telefon: 07751-918250  
Fax: 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote  
Veröffentlicht am : 05.04.24

## Preis

Preis: 395.000 €  
Provision: 3,57 % (inkl. MwSt.)  
Im Kaufpreis enthalten: Nein

## Details

Wohnfläche: 109 (m<sup>2</sup>)  
Anzahl Zimmer: 3  
Anzahl Badezimmer: 1

## Verfügbarkeit

Verfügbar ab: 09.05.24

# **Besondere Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse u. Aufzug in zentraler Lage von Leinfelden!**

---

Preis: 395.000 €

# Besondere Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse u. Aufzug in zentraler Lage von Leinfelden!

Preis: 395.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Sie mögen keine 08/15-Wohnungen? Dann haben Sie Ihr neues Zuhause vielleicht mit dieser Immobilie im beliebten Stadtteil Leinfelden, schon gefunden. Die raffinierte, ausgefallene Raumaufteilung auf zwei Etagen zeichnet diese Wohnung aus. Der helle und großzügig gestaltete Wohn-/Essbereich bietet genügend Platz für geselliges Beisammensein. Auf der außergewöhnlich großen Dachterrasse können Sie Ihren Feierabend genießen und die Seele baumeln lassen. Die Wohnung hat ca. 76 qm, zzgl. ca. 33 qm von der Dachterrasse (die gesamte Dachterrasse hat ca. 68 qm) ergibt somit gesamt ca. 109 qm (laut Wohnflächenberechnung). Der Aufzug direkt in Ihre Wohnebene, bietet weitere Bequemlichkeit. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die absolut zentrale Lage. Sie gehen aus dem Haus und haben einige Läden des täglichen Bedarfs direkt vor der Tür, oder sie sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso hat Leinfelden einen S-Bahn Anschluss, ein Auto ist hier also nicht unbedingt erforderlich. Sie können auch unbedenklich in den Urlaub fahren, der Hausmeister-Vollservice erledigt alles rund um Ihr neues Zuhause. Ob Sie etwas für sich, Ihre Familie oder auch eine Kapitalanlage suchen ... Sie sind mit dieser Wohnung immer auf der Habenseite! Die Einbauküche und der Tiefgaragenplatz sind im Kaufpreis enthalten. Überzeugen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Leinfelden-Echterdingen liegt an der A8 (Karlsruhe - Stuttgart - Ulm - München) und an der B27 (Stuttgart - Tübingen). Deren Kreuzung (Anschluss-Stelle Stuttgart-Degerloch, auch Echterdinger Ei genannt) ist die verkehrsreichste Kreuzung in Baden-Württemberg. Neben Stuttgart-Degerloch ist die Stadt Leinfelden-Echterdingen auch über die Anschlussstellen Stuttgart-Möhringen und Stuttgart-Flughafen/Messe zu erreichen. Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Leinfelden-Echterdingens bedienen die Linien S2 (Filderstadt - Stuttgart - Schorndorf) und S3 (Flughafen - Stuttgart - Backnang) der S-Bahn Stuttgart (Haltestellen im Stadtgebiet: Oberaichen, Leinfelden, Echterdingen und Flughafen) sowie die Stadtbahnlinie U5 (Leinfelden - Hauptbahnhof - Killesberg) der SSB (Haltestellen im Stadtgebiet: Leinfelden Frank, Unteraichen und Leinfelden). Ferner gibt es mehrere Buslinien im Stadtgebiet und aus dem Umland. Alle Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. In Leinfelden-Echterdingen gibt es zwei Gymnasien, eine Realschule eine Förderschule, eine Grund- und Werkrealschule, eine freie aktive Schule sowie fünf selbstständige Grundschulen.

**Weitere Angaben / Freitext:** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 114,80 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse D (<130)

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Baujahr laut Energieausweis: 1990\* Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. \* Die Heizung ist neu eingebaut in 2023 (hier müssen nun 3 Jahre abgewartet werden, um einen neuen Energieausweis zu erstellen). Der aktuelle Energieausweis ist noch vom Baujahr 1990. \* 3 Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2.OG in einem Mehrfamilienhaus mit 19 Parteien

**Objekttyp:** Maisonette

**Objektnummer:** 153.333

# Besondere Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse u. Aufzug in zentraler Lage von Leinfelden!

Preis: 395.000 €

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt**Baujahr:** 1990**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis**Bedarf/ Verbrauch:** 114,8 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))**Energieeffizienzklasse:** D**Wesentlicher Energieträger:** Gas**Heizungsart:** Zentralheizung

## Ausstattung

Gäste-WC

barrierefrei

barrierefrei

\* Ausstattung der Wohnung ist baujahrtypisch \* Gasheizung im Haus ist neu von 2023, im Energieausweis steht noch 1990 \* Gäste-WC \* Einbauküche \* große Dachterrasse (ca. 68 qm) \* Bad mit Wanne und WC \* Aufzug in die Wohnetage \* Aufzug direkt zur Tiefgarage, dann nur eine Stufe <br/> <br/>

# Besondere Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse u. Aufzug in zentraler Lage von Leinfelden!

Preis: 395.000 €

## Beschreibung

Sie mögen keine 08/15-Wohnungen? Dann haben Sie Ihr neues Zuhause vielleicht mit dieser Immobilie im beliebten Stadtteil Leinfelden, schon gefunden. Die raffinierte, ausgefallene Raumaufteilung auf zwei Etagen zeichnet diese Wohnung aus. Der helle und großzügig gestaltete Wohn-/Essbereich bietet genügend Platz für geselliges Beisammensein. Auf der außergewöhnlich großen Dachterrasse können Sie Ihren Feierabend genießen und die Seele baumeln lassen. Die Wohnung hat ca. 76 qm, zzgl. ca. 33 qm von der Dachterrasse (die gesamte Dachterrasse hat ca. 68 qm) ergibt somit gesamt ca. 109 qm (laut Wohnflächenberechnung). Der Aufzug direkt in Ihre Wohnebene, bietet weitere Bequemlichkeit. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die absolut zentrale Lage. Sie gehen aus dem Haus und haben einige Läden des täglichen Bedarfs direkt vor der Tür, oder sie sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso hat Leinfelden einen S-Bahn Anschluss, ein Auto ist hier also nicht unbedingt erforderlich. Sie können auch unbedenklich in den Urlaub fahren, der Hausmeister-Vollservice erledigt alles rund um Ihr neues Zuhause. Ob Sie etwas für sich, Ihre Familie oder auch eine Kapitalanlage suchen ... Sie sind mit dieser Wohnung immer auf der Habenseite! Die Einbauküche und der Tiefgaragenplatz sind im Kaufpreis enthalten. Überzeugen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

---

## Objekt Standort

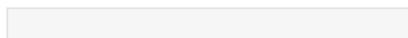
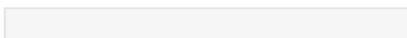
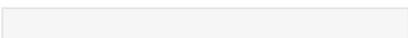
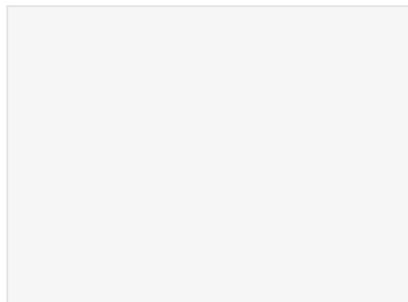
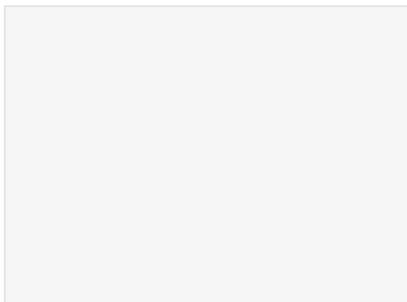
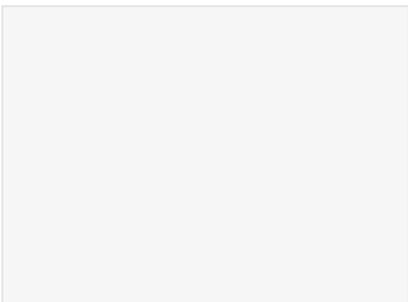
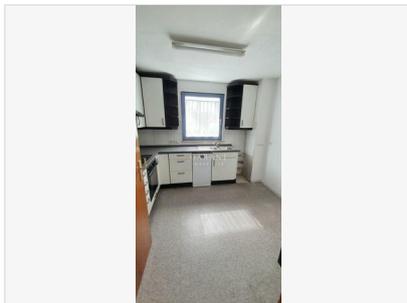
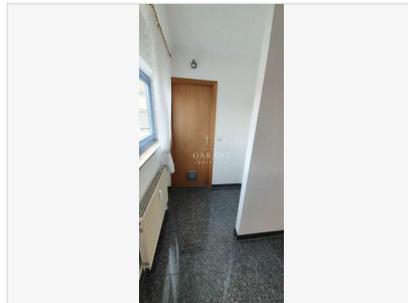
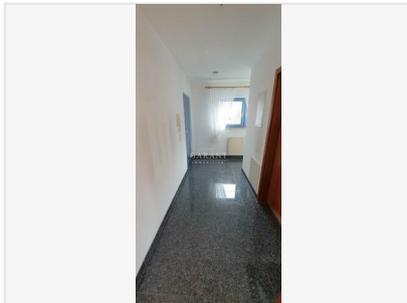
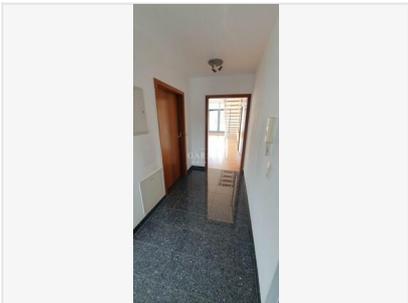
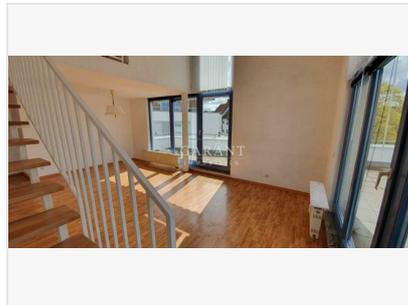
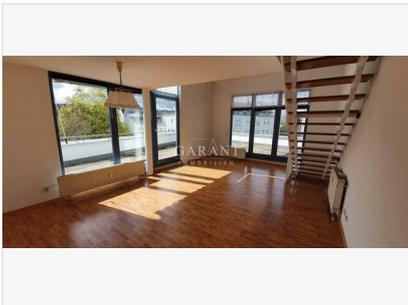
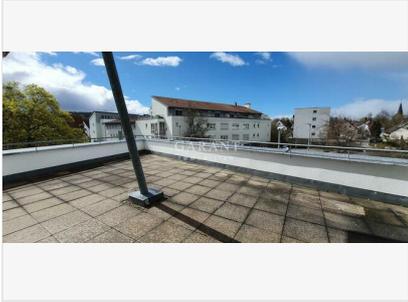
[Leinfelden-Echterdingen, Deutschland](#)

---

# Besondere Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse u. Aufzug in zentraler Lage von Leinfelden!

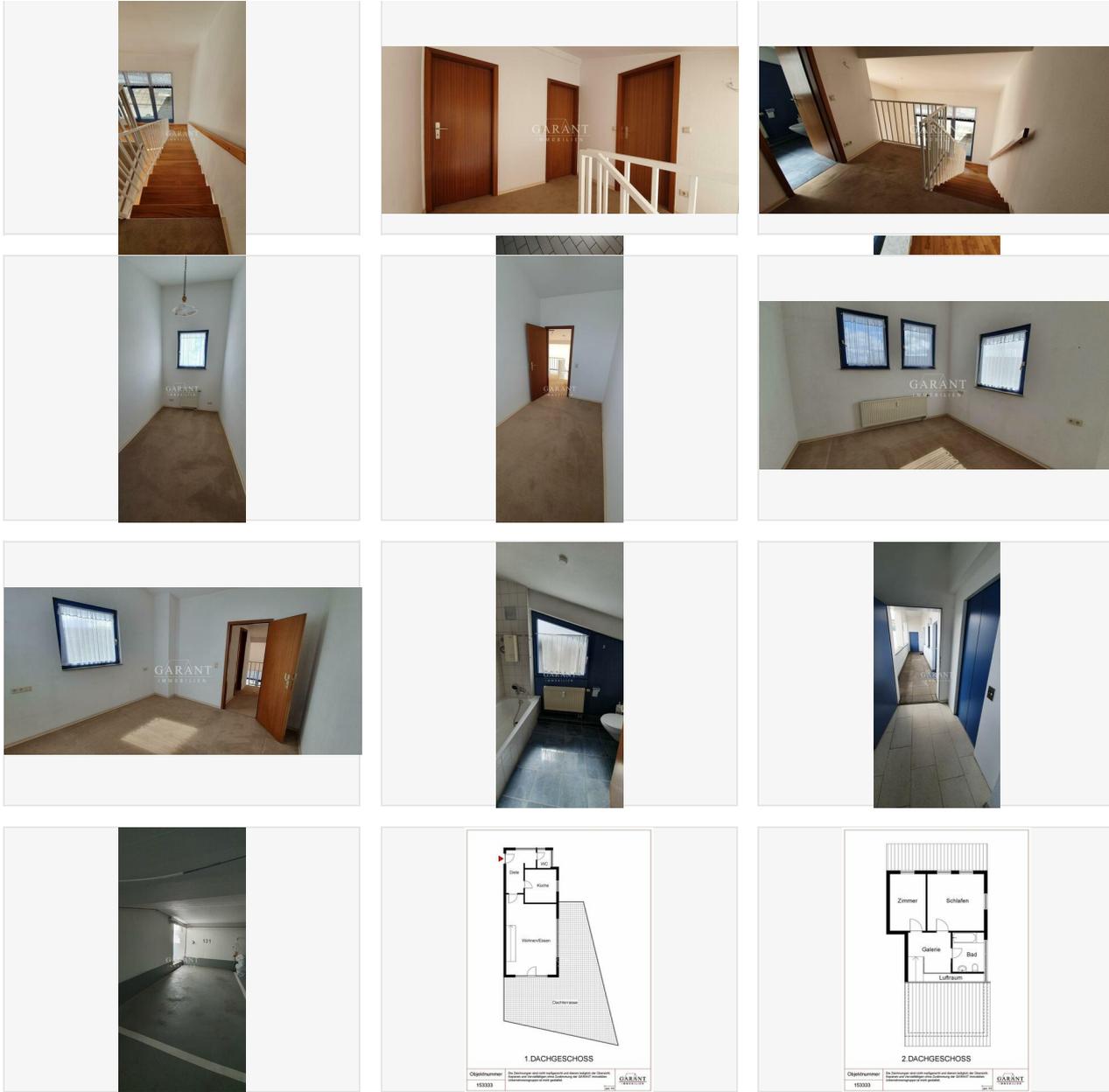
Preis: 395.000 €

## Produktbilder



# Besondere Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse u. Aufzug in zentraler Lage von Leinfelden!

Preis: 395.000 €



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.