

Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Property ID: 24081024



RENT PRICE: 1.100 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,43 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## At a glance

Property ID	24081024	Rent price	1.100 EUR
Living Space	ca. 72,43 m <sup>2</sup>	Additional costs	200 EUR
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	1	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Underground car park, 80 EUR (Rent)		

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	169.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## The property



Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## The property



Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## The property



Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## The property





Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## The property



Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## The property



Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## A first impression

Die zur Vermietung stehende, frisch renovierte Dachgeschosswohnung in einem Haus aus dem Jahr 1974 wurde im Jahr 2022 im Rahmen einer Dachsanierung um eine großzügige Dachgaube erweitert. Die Immobilie präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand, ideal für einen sofortigen Einzug. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet ist und reichlich Platz für gemütliche Wohnmomente bietet. Ein angrenzendes Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte und bietet ebenfalls einen ansprechenden Parkettboden. Ein Abstellraum in Form einer Abseite unter der Dachschräge sorgt dafür, dass genügend Stauraum auf der Wohntage vorhanden ist. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, eleganten, großen Fliesen und einer stilvollen Ausstattung. Die separate Einbauküche verfügt über einen praktischen Fliesenboden und bietet genügend Platz für die Zubereitung leckerer Mahlzeiten. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung und ist somit auch an kalten Tagen gemütlich warm. Die Dachgaube sorgt für eine angenehme Belichtung der Räumlichkeiten und schafft eine freundliche Atmosphäre. Die neuen Dachflächenfenster verfügen über eine komfortable Außenjalousie, so dass auch an heißen Tagen ein angenehmes Wohnklima gewährleistet ist. Ein Balkon lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und den Blick schweifen zu lassen. Zur Wohnung gehört ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem stehen den Bewohnern Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken. Die Lage des Gebäudes ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Diese moderne Wohnung bietet Komfort und Gemütlichkeit in einem zeitgemäßen Ambiente und eignet sich perfekt für Singles oder kinderlose Paare, die eine ansprechende Immobilie suchen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## Details of amenities

- Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>
- Abseite (Abstellraum unter der Dachschräge)
- Bad mit Toilette und bodengleicher Dusche (weiße, große Fliesen)
- Schlaf- und Wohnräume mit Parkett
- Einbauküche mit Fliesenboden
- sehr großer Balkon
- Keller
- Gemeinschaftsräume: Waschküche / Trockenraum, Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## All about the location

Oberaichen ist ein Stadtteil von Leinfelden - Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen im Landkreis Esslingen. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Haltestelle "Oberaichen Bahnhof" - von hier aus erreichen Sie den Stuttgarter Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten und den Flughafen / Neue Messe in knapp 10 Minuten. Mit der S2 oder S3 gelangen Sie schnell und bequem nach Vaihingen. Ein Bäcker, ca. 2 Gehminuten entfernt, ein Restaurant sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Oberaichen ist ein sehr gepflegter und grüner Stadtteil, der schöne Ausflugsmöglichkeiten ins Siebenmühlental mit seinen Wäldern und Wiesen bietet.

Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 169.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Property ID: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)