

Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

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

**CODICE OGGETTO: 24081024**



**PREZZO D'AFFITTO: 1.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,43 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24081024
Superficie netta	ca. 72,43 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 80 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.100 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Attico
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	169.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.11.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 24081024 - 70771 Leinfelden-Echterdingen – Leinfelden-Echterdingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stoccarda  
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)