

# Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.



70771 Leinfelden-Echterdingen

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]

Scout-ID: 137383473  
Objekt-Nr.: 121



## Ihr Ansprechpartner:

Optima Consult Immobilien

Herr Ioan Marian

E-Mail: [info@optima-consult.de](mailto:info@optima-consult.de)

Tel: +49 1578 1510458

Mobil: +49 1578 1510458

Web: <http://www.optima-consult.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	445,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	70,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1964
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1996
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Baujahr laut Energieausweis:	1964
Bezugsfrei ab:	01.04.2023
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 4,76% inkl. gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Verdient und fällig nach dem notariellen Kaufvertragsabschluss.

## Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.



70771 Leinfelden-Echterdingen

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]

### Objektbeschreibung:

Hier werden Sie begeistert sein und es gut vermieten oder eben auch selbst nutzen.

Insgesamt bekommen Sie im Gegenwert zum Kaufpreis drei Wohnungen vom Parterre bis zum Dachgeschoss mit gerundet ca. 270 qm Wohnfläche.

Zwei Wohnungen sind frei.

Die Obergeschosswohnung wird zu Zeit von Großeltern (84 J, 86 J) mit Wohnrecht bewohnt und haben lebenslanges Wohnrecht.

Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und die Zimmer haben eine angenehme Größe.

Der UG Bereich bietet neben die 2 Gästezimmer, WC, viele Abstellmöglichkeiten sowie einen Waschkeller und eine Sauna. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 98 qm, mit Terrasse und großen Gartenbereich.

Im 1. Obergeschoss gibt es eine 3,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wintergarten, ca. 98 qm.

Im Dachgeschoss gibt es ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 qm.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, da es die Eigentümer selbst bewohnt haben.

Die Heizung im UG, EG und OG funktioniert mit Öl, Kachelofen und DG mit Strom.

Der Kachelofen beheizt die EG und OG Wohnungen und wird bestückt (geschürt mit Öl). Heimelige, wohltuende Wärme strömt aus dem Kachelofen.

### Ausstattung:

Einteilung:

Untergeschoss:

Diverse Neben- und Abstellräume, Heizraum, Sauna, 2 Hobbyräume (Hobbyraum I ca. 18 m<sup>2</sup>, Hobbyraum II ca. 14 m<sup>2</sup>), WC

Erdgeschoss: Wird leer übergeben!

3,5-Zimmerwohnung, Küche, Bad/WC, Diele, Südwest-Terrasse, Garten.

Wohnfläche: ca. 98 qm

1. Obergeschoss: Bewohnt von Großeltern(84J und 86 J)mit lebenslangem Wohnrecht.

3,5-Zimmer-Etagenwohnung, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Südwest-Balkon, Wintergarten und Küche, Bad/WC, Flur, Diele.

- ca. 98<sup>2</sup> Wohnfläche

Dachgeschoss: Leer.

2,5-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC, 2 Abstellräume.

- ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Alle Wohnungen jeweils mit Einbauküche.

### Lage:

Leinfelden-Echterdingen, südlich von Stuttgart, umgeben von Streuobstfeldern und Filderkraut, hat sich in den letzten Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen auf den Fildern entwickelt. Leinfelden-Echterdingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Flughafen, zur Messe Stuttgart, zur Autobahn und nach Stuttgart.

Die S-Bahn-Station liegt nur ca. 11 Minuten fußläufig vom Haus entfernt und die Auffahrt zur B27 und A8 ist in ca. 8 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Ein Kindergarten und Läden des täglichen Bedarfs, wie Bäcker und Metzger, sind in nächster Nähe angesiedelt.

Alle Schularten sind im benachbarten Leinfelden zu finden, das bestens mit einer Busverbindung angeschlossen ist, aber auch mit dem Fahrrad in nur ca. 11 Minuten zu erreichen ist.

### Sonstiges:

Alle Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Deshalb können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen.

Jegliche durch Optima-Consult Immobilien erstellten Fotos, Daten und Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt. Für die Vervielfältigung von Bildmaterial, Information oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten oder Textteilen bedarf es der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch Nussgräber Immobilien. Unberechtigte Verwendungen werden zur Anzeige gebracht und ziehen eine Nutzungsberechnung nach sich.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Name, Telefonnummer, Anschrift) beantwortet werden.

IMMOBILIE VERKAUFEN steht groß auf unseren Fahnen. Informieren Sie sich bereits jetzt darüber, was Ihre Immobilie wert ist und wie Ihnen Optima-Consult Immobilien helfen kann, Ihre Immobilie zu verkaufen.

## Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.

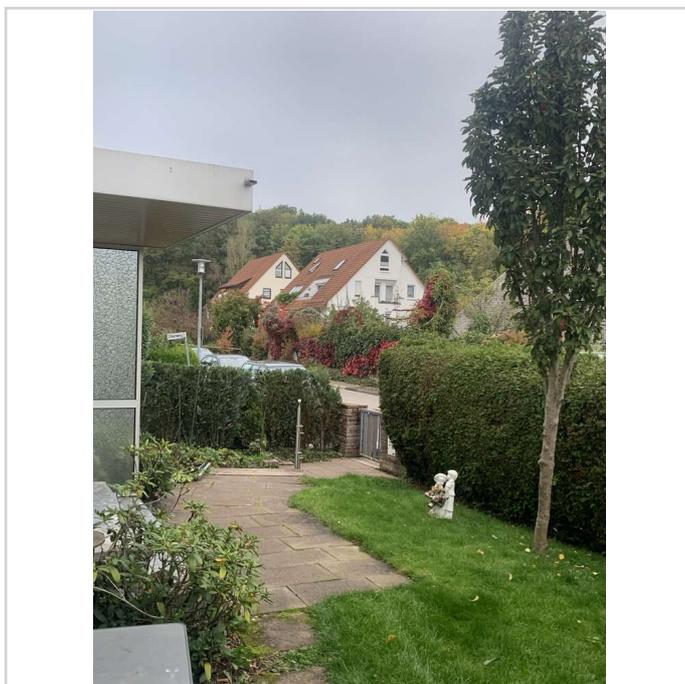


70771 Leinfelden-Echterdingen

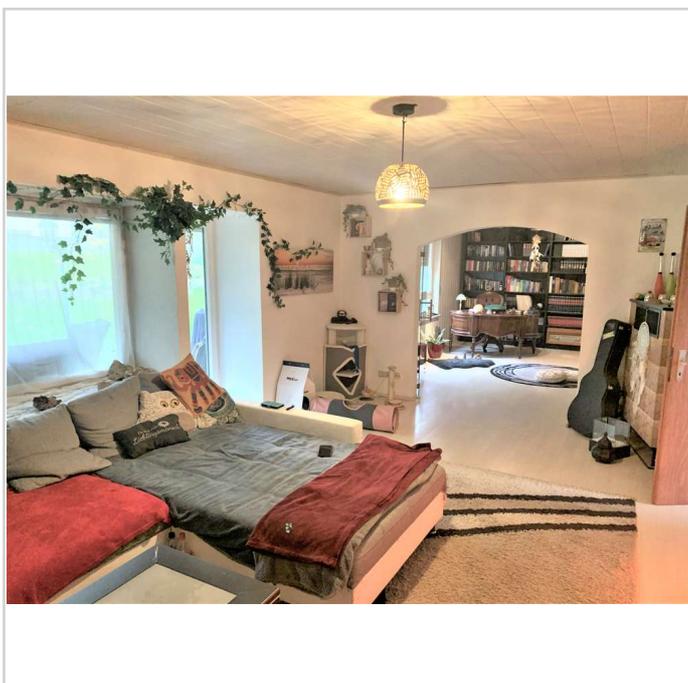
Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]



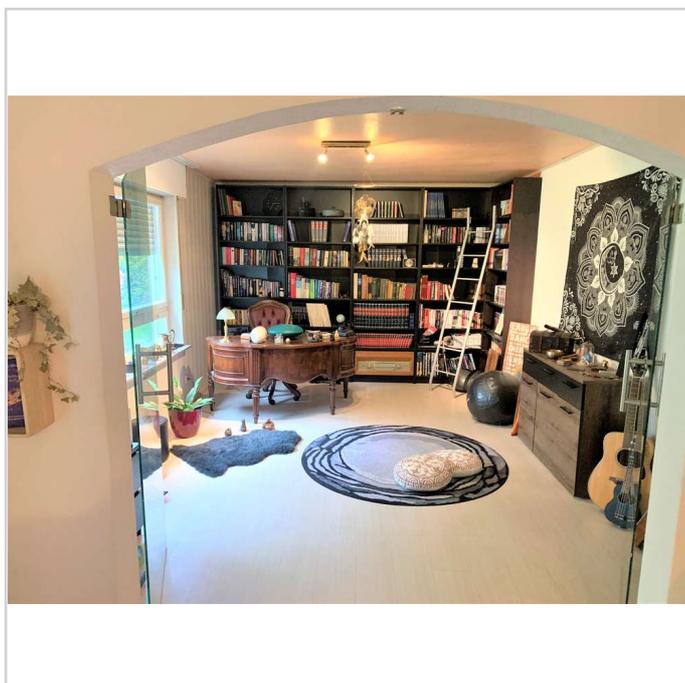
IMG\_3775



IMG\_3773



IMG\_3734



IMG\_3728

## Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.



70771 Leinfelden-Echterdingen

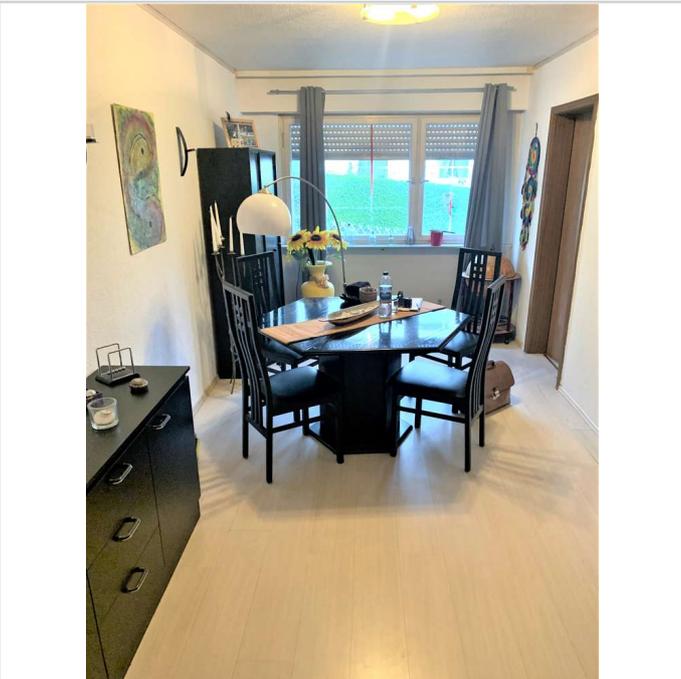
Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]



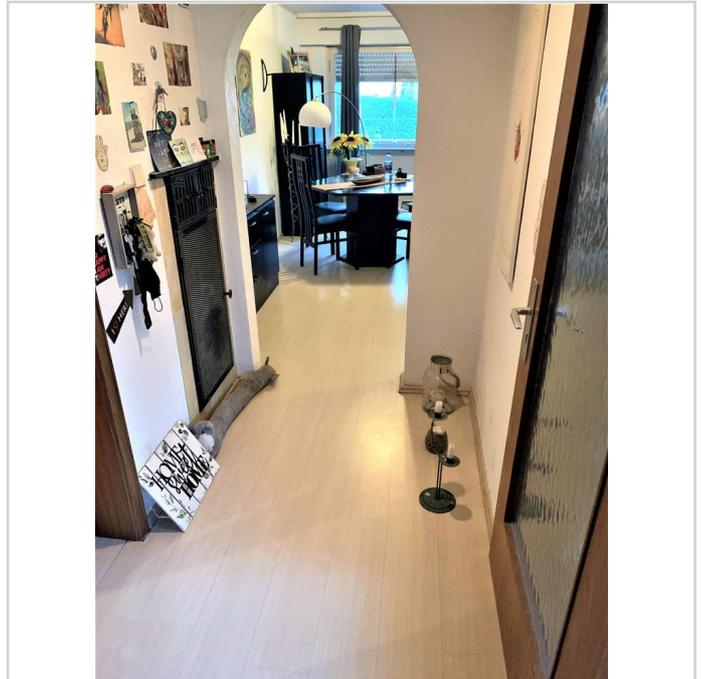
IMG\_3730



IMG\_3733



IMG\_3731



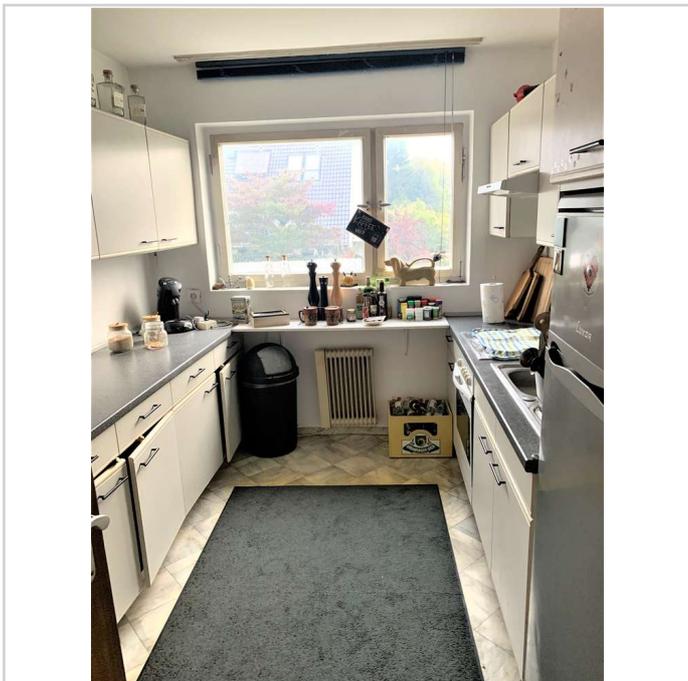
IMG\_3744

# Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.

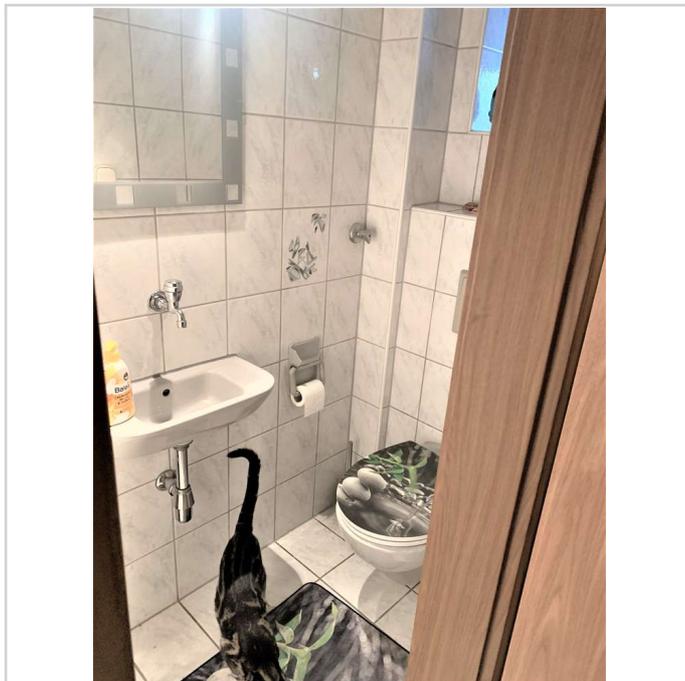


70771 Leinfelden-Echterdingen

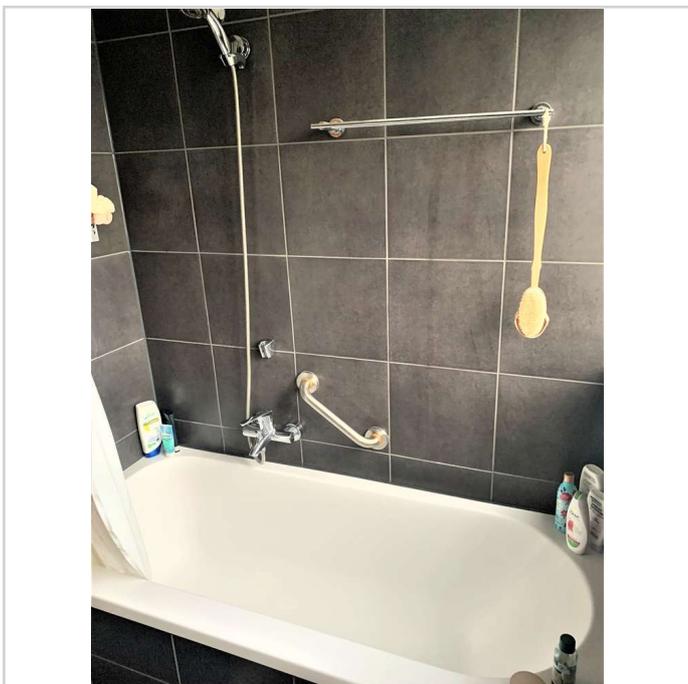
Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: XXXXXXXXXX



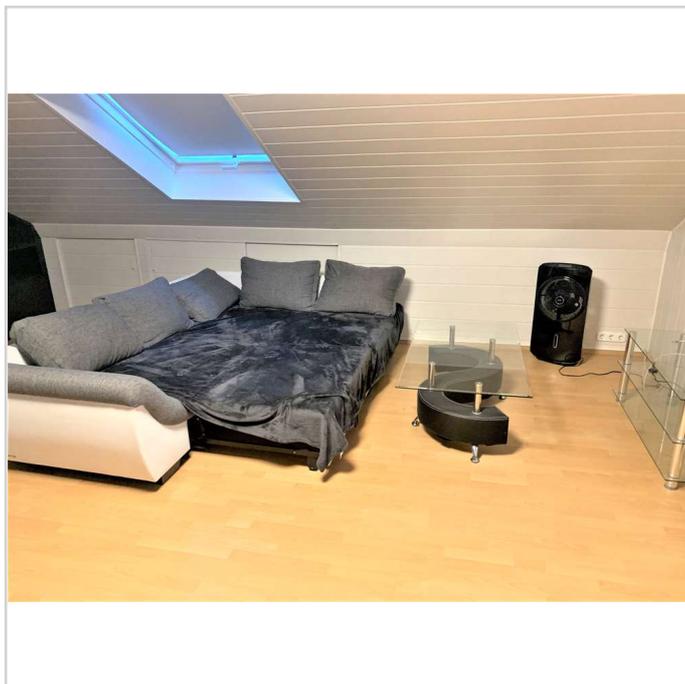
IMG\_3739



IMG\_3736



IMG\_3738



IMG\_3749

## Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.



70771 Leinfelden-Echterdingen

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]



IMG\_3742



IMG\_3745



IMG\_3746



IMG\_3741

# Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.



70771 Leinfelden-Echterdingen

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]



IMG\_3762



IMG\_3748



IMG\_3765



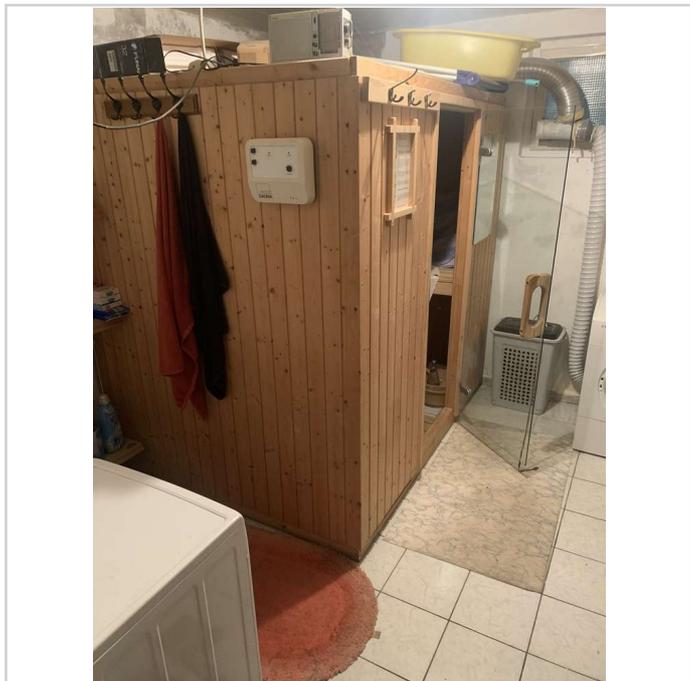
IMG\_3763

## Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.

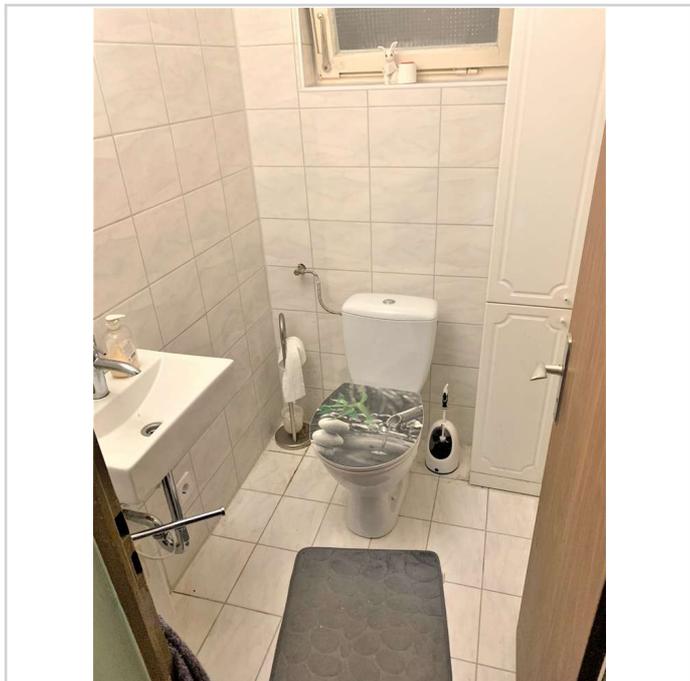


70771 Leinfelden-Echterdingen

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]



IMG\_3768



IMG\_3769

## Gepflegtes 3 Familienhaus mit Garten.



70771 Leinfelden-Echterdingen

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 270,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: [REDACTED]

