



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Charmantes Wohlfühlhaus mit zauberhafter Garten-Oase



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KST_608	<b>Stand vom:</b>	04.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Ort:</b>	70771 Leinfelden-Echterdingen / Stetten	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	617,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-01-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1990
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	153.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Dennis Blauss	<b>Name:</b>	Dennis Blauss
<b>Straße:</b>	Uhlbergstraße 112	<b>Ort:</b>	70794 Filderstadt
<b>Telefon:</b>	+49 711 120 815 50	<b>Faxnummer:</b>	+49 711 120 792 74
<b>E-Mail:</b>	esslingen@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-esslingen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese ansprechende Immobilie begeistert durch eine Kombination aus herausragender Lage sowie ansprechender Architektur. Das Ergebnis ist ein Zuhause, das Behaglichkeit und Individualität vermittelt.

Die 1990 fertiggestellte Liegenschaft wurde als einseitig angebautes Eckhaus an eine Häuserreihe mit sieben Reihenhäusern konzipiert. Das Haus überzeugt dabei mit einer überaus großzügigen Grundstücksfläche und modernem Bauhaus-Stil. Die schön angelegte Gartenanlage ist von den umliegenden Nachbarn nahezu uneinsehbar und garantiert Privatsphäre. Die individuelle Split-Level-Bauweise, die durch große Fensterflächen helle Wohnräume sowie die hochwertigen Terracotta-Fliesen schaffen ein angenehmes Ambiente mit Wohlfühlfaktor.

Das Raumangebot erstreckt sich über vier Etagen auf ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die reine Wohnfläche abzüglich der fünf Terrassen- und Balkonflächen beläuft sich auf großzügige rund 156 m<sup>2</sup>.

Eine detaillierte Objektbeschreibung sowie weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Wir freuen uns Ihnen dieses attraktive Einfamilienhaus bei einem Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.

## Lage:

---

Wohnen in Leinfelden-Echterdingen ist in erster Linie Wohnen zwischen Natur und lebendigem Stadtleben. Ein Großteil der Flächen sind Waldgebiete oder werden landwirtschaftlich genutzt – einleuchtend, dass sich Leinfelden-Echterdingen als grüne Alternative zur Großstadt präsentiert. Umgeben von Feldern und Streuobstwiesen, ausgestattet mit einer außerordentlich guten Infrastruktur und vielfältigen Angeboten für Arbeit, Freizeit und Erholung, bietet Leinfelden-Echterdingen herausragende Standortqualitäten.

Der Standort punktet nicht nur durch seine Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten, sondern auch durch die Nähe zur etwa zwölf Kilometer entfernten Landeshauptstadt Stuttgart, dem Flughafen und der Messe, die Sie in ca. 5 Minuten bequem erreichen. Aufgrund des Anschlusses an die Bundesautobahn A8 (Karlsruhe-Stuttgart-Ulm-München) und an die Bundesstraße 27 (Stuttgart-Tübingen) sowie des S-Bahn Anschlusses sind Sie optimal in die Infrastruktur eingegliedert.

Für die Bewohner vom Ortsteil Stetten bietet sich ein breites Spektrum: Von der Kleinkindbetreuung, über ein vielfältiges Schul- und Bildungsangebot, einer reichen Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, bis hin zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in einem wirtschaftlich starken Umfeld. Mehrere Kindergärten und eine Schule (Grund- und Hauptschule) befinden sich direkt im Ort. Die weiterführenden Schulen in den Nachbarortschaften erreichen Ihre Kinder problemlos mit dem Fahrrad oder mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln. Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Ärzte sind von hier aus ebenfalls problemlos zu Fuß zu erreichen.

Leinfelden-Echterdingen vereint all seine städtischen Vorteile mit dörflichen Traditionen und einem regen Vereins- und

Kulturleben. Theater, Musik und soziales Miteinander prägen den Jahreslauf – Märkte, Bürger- und Vereinsfeste bringen die Menschen zusammen. Und wer die Ruhe sucht, findet in den ausgedehnten Wäldern und auf weitläufigen Feldwegen rund um Leinfelden-Echterdingen eine reiche Auswahl.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Unser Provisionsanspruch in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer besteht und wird fällig, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit bezüglich des von uns benannten Objektes ein Vertrag geschlossen bzw. beurkundet worden ist. Eine Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit ist ausreichend. Es wird zugesichert, dass mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen wurde.

Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrundegelegt. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

KENSINGTON Esslingen ist Ihr Partner für den professionellen Verkauf von Immobilien in der Region. Wir suchen ständig Häuser und Wohnungen für qualifizierte Bestandskunden.

Sie denken ebenfalls über einen Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Gerne bewerten wir auch Ihre Immobilie unverbindlich und kostenfrei vorab. Wir von KENSINGTON Esslingen werden einen Preis für Ihre Immobilie ermitteln, der sich am Markt behaupten wird.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte unter 0157-52407910 oder unter [esslingen@kensington-international.com](mailto:esslingen@kensington-international.com).



# Bilder

Hausansicht



Zugang zum Haus



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Blick in den Garten



Schön angelegter Gartenteich



Garten-Oase





Offener Koch-/ und Essbereich



Offene Küche



1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



Balkon / Dachterasse im 1. OG



Balkon / Dachterasse im 1. OG



Elternschlafzimmer



Kleiner Balkon im Elternschlafzimmer



Bad en suite mit Wanne und Dusche



Treppenhaus



Schlafzimmer mit Duschbad



Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office





Großzügige Dachterrasse



Fernblick über die Fildern



Hausansicht



Separate Tiefgarage

