



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Modernisierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage in ruhiger Ortsrandlage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KST_603	<b>Stand vom:</b>	30.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Ort:</b>	70771 Leinfelden-Echterdingen / Stetten	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	850,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	50,00 €
<b>Garage:</b>	50,00 €	<b>Warmmiete:</b>	1.000,00 €
<b>Kaution:</b>	2.000,00 €		

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Gas

## 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:

---

Wer in ruhiger Wohnlage in Stetten wohnen möchte, wird diese Wohnung lieben. Die zur Miete angebotene 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung befindet sich in einer im Jahr 1954 erbauten Liegenschaft mit nur zwei Einheiten und ist ab sofort bezugsfrei.

Die Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> verteilt sich auf einen Wohn-/ Essbereich mit angrenzender Terrasse, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und ein geräumiges Schlafzimmer.

Vom hellen Wohnbereich mit großer Fensterfront haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten. Aufgrund der Größe gibt es ausreichend Platz für Ihre Terrassenmöbel. Hier genießen Sie den Feierabend oder ein ausgiebiges Frühstück im Freien in einem ruhigen Wohnumfeld.

Ein wahres Highlight ist der großzügige, ebenerdige Garten, welcher offiziell zum Gemeinschaftseigentum gehört, jedoch von der Nachbarin im Haus nicht genutzt wird. Ebenso verhält es sich mit dem überdachten Freisitz neben der Garage.

In der separaten Küche ist bereits eine moderne Einbauküche vorhanden. Ausgestattet mit einer Spülmaschine, Ceran-Kochfeld, Ofen sowie Kühl- und Gefrierschrank, bietet sie alles, was Sie in einer Küche benötigen.

Das geräumige Tageslichtbadezimmer mit großer, nahezu ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken ist modern gestaltet und trifft mit Sicherheit auch Ihren Geschmack.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls angenehm geschnitten und bietet ausreichen Platz für ein Doppelbett, einen großzügigen Kleiderschrank sowie weitere Möbelstücke.

Der Hausgemeinschaft steht eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche sowie zur Verfügung. Des Weiteren gibt es eine Abstellfläche im Untergeschoss, die ggf. noch als separat abschließbarer Kellerraum separiert werden kann.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot mit einer geräumigen Doppelgarage. Hier kann je nach Bedarf auch nur ein Stellplatz angemietet werden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Zusammensetzung der Gesamtmiete von EUR 1.000,--:

- Kaltmiete: EUR 850,--
- Nebenkostenvorauszahlung: EUR 50,--
- 2 Garagenstellplätze: á EUR 50,--

**WICHTIG:** Die Mindestmietdauer beläuft sich auf 12 Monate. Die Einheit ist aufgrund der Größe und Aufteilung für maximal zwei Personen. Mietzahlungen durch das Jobcenter werden nicht akzeptiert. Bei einem Energieanbieter Ihrer Wahl ist eigenständig ein Vertrag für die Strom- und Gasversorgung abzuschließen. Diese Nebenkosten sind in der Warmmiete nicht enthalten.

Résumé: Modernisierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage in ruhiger Ortsrandlage!

## Lage:

---

Wohnen in Leinfelden-Echterdingen ist in erster Linie Wohnen zwischen Natur und lebendigem Stadtleben – einleuchtend, dass sich Leinfelden-Echterdingen als grüne Alternative zur Großstadt präsentiert. Umgeben von Feldern und Streuobstwiesen, verbunden 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 Landeshauptstadt Stuttgart, dem Flughafen und der Messe, die Sie in ca. 5 Minuten bequem erreichen. Aufgrund des Anschlusses an die Autobahn A8 (Karlsruhe-Stuttgart-Ulm-München) und an die Bundesstraße 27 (Stuttgart-Tübingen) sowie des S-Bahn Anschlusses sind Sie optimal in die Infrastruktur eingegliedert.

Ein breites Spektrum wird geboten: 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 Grundschule befinden sich direkt im Ortsteil Stetten. Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte sind hier problemlos zu erreichen.

Leinfelden-Echterdingen vereint alle 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. Das bekannte Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Siebenmühlental“ besticht zudem mit seinen beliebten Wander- und Radfahrmöglichkeiten und der Einkehr in die romantischen Mühlen.

## Sonstiges:

---

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.

Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.

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

Sie denken ebenfalls über einen Verkauf oder eine Vermietung Ihrer Immobilie nach?

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

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

# Bilder

Hauseingang



Wohnungseingang



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Terrasse / Gartenfläche



Terrasse / Gartenfläche



Blick in die Diele



Tageslichtbadezimmer



Bad mit Dusche



Modernisiertes Badezimmer



Tageslichtbadezimmer



Geräumiges Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Top gepflegte Einbauküche



Küche



Separate Küche



Hauseingang



Blick in den Garten



Garten / Überdachter Freisitz



Hausansicht





Hausansicht



Doppelgarage

