



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

## Ideal für Pendler: Gut geschnittene 2-Zimmer-Souterrain-Wohnung in zentraler Lage von Echterdingen



## Allgemein:

---

|                             |  |                           |             |
|-----------------------------|--|---------------------------|-------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KST_584                           | <b>Datum:</b>             | 19.06.2024  |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                                       | <b>Vermarktungsart:</b>   | Miete/Pacht |
| <b>Objektart:</b>           | Wohnung                                      | <b>Baujahr:</b>           | 1970        |
| <b>Ort:</b>                 | 70771 Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen | <b>Verfügbar ab:</b>      | 01.09.2024  |
| <b>Wohnfläche:</b>          | 60,00 m <sup>2</sup>                         | <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 2,0         |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 1,0  | <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 1,0         |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 1,0  | <b>Zustand:</b>           | Gepflegt    |

## Preise:

---

|                        |            |                             |          |
|------------------------|------------|-----------------------------|----------|
| <b>Nettokaltmiete:</b> | 720,00 €   | <b>Nebenkosten:</b>         | 180,00 € |
| <b>Warmmiete:</b>      | 900,00 €   | <b>m<sup>2</sup>-Miete:</b> | 12,00 €  |
| <b>Kaution:</b>        | 2.160,00 € |                             |          |

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Oel

## Ansprechpartner:

---

|                 |  |                   |                              |
|-----------------|--|-------------------|------------------------------|
| <b>Firma:</b>   | Dennis Blauss                          | <b>Name:</b>      | Dennis Blauss                |
| <b>Straße:</b>  | Hauptstätter Straße 124                | <b>Ort:</b>       | 70178 Stuttgart              |
| <b>Telefon:</b> | +49 711 341 725 70                     | <b>Faxnummer:</b> | +49 711 341 725 75           |
| <b>E-Mail:</b>  | stuttgart@kensington-international.com | <b>www:</b>       | www.kensington-stuttgart.com |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die hier zur Miete angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Souterrain eines Zweifamilienhauses in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage in Echterdingen und ist ab dem 01.09.2024 bezugsfrei. Nach dem Auszug des jetzigen Mieters wird die Wohnung gestrichen sowie das separate WC modernisiert.

Die Wohnfläche von rund 60 m<sup>2</sup> verteilt sich auf einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, eine separate Küche, ein innenliegendes Badezimmer und ein geräumiges Schlafzimmer. Das WC liegt separat von der Wohnung abgetrennt im Souterrain gegenüber des Wohnungseingangs.

Der geräumige Wohn-/ und Essbereich bietet Ihnen vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Dank der großen Fensterfront ist der Wohnraum trotz Souterrain-Lage hell und freundlich.

Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Stauraum. Ausgestattet mit einem Ofen, Herd und Kühlschrank sowie einer Spüle finden Sie hier - bis auf eine Spülmaschine - alles vor, was Sie in einer Single-Küche benötigen.

Gegenüberliegend finden Sie das innenliegende Badezimmer vor, welches vor wenigen Jahren modernisiert wurde. Das zeitlos in weiß geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche mit Glaskabine, Waschbecken und dem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Am Ende des Flurs befindet sich das Schlafzimmer. Neben einem Bett und Kleiderschrank findet sich hier ausreichend Platz für einen separaten Arbeitsbereich. Richten Sie sich den Raum ganz nach Ihren Bedürfnissen ein.

Die Kehrwoche sowie der Winterdienst werden von den Bewohnern des Hauses ebenfalls eigenständig übernommen.

Derzeit ist der Wohnung kein Stellplatz zugeteilt. Für lediglich 30 EUR pro Jahr kann ein Bewohner-Parkausweis für die Parkzone "Echterdingen Mitte 4" beantragt werden.

Die Wohnung ist aufgrund der Aufteilung ideal für einen Singlehaushalt oder einen Pendler geeignet.

Résumé: Gut geschnittene 2-Zimmer-Souterrain-Wohnung in zentraler Wohnlage von Echterdingen!

## 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 Schulen befinden sich direkt im Ortsteil Echterdingen. 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

---

Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



Separate Küche



Küche



Schlaf-/ und Arbeitszimmer



Schlaf-/ und Arbeitszimmer



Schlaf-/ und Arbeitszimmer



Innenliegendes Bad mit Dusche



Modernisiertes Badezimmer



Wohnungseingang



Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung



Gartenansicht / Souterrainwohnung



Hauseingang



DSC\_0077\_ShiftN



2-Zimmer-Wohnung - Souterrain

