

Sehr schöne, barrierefreie und gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Echterdingen Vermietet!

Objekt: Wohnung Nr.18 • 70771 Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen
380.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	Wohnung Nr.18
Befeuerung	Gas, Solar
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Gartennutzungsart	Kein Garten
Unterkellert	Ja
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.206 m ²
Miteigentumsanteil	393/10.000
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Wohneinheiten (verfügbar)	18
Anzahl Stellplätze	1
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	380.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	518,94 €
Mieteinnahmen pro Monat	1.286,00 €
Straße	Hauptstraße
Hausnummer	81

PLZ	70771
Ort	Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen
Etage	1.DG
Dist. Kindergarten (km)	0,12 km
Dist. Grundschule (km)	0,18 km
Dist. Realschule (km)	2,42 km
Dist. Gymnasium (km)	0,84 km
Dist. Autobahn (km)	1,13 km
Dist. Zentrum (km)	9,97 km
Baujahr	2013
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	55 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.02.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese neuwertige Eigentumswohnung zum Kauf in Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen präsentieren zu können. Das im Jahr 2013 erbaute Wohnhaus bietet eine moderne Architektur, eine Top-Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (15 Parteien im Haus) mit insgesamt fünf Etagen im 1. Dachgeschoss.

Die Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m² und bietet somit ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Sie besteht aus 3 1/2 Zimmern, davon zwei Schlafzimmer, welche Ihnen genügend Raum für Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Mit dem Aufzug hat man einen direkten Zugang zum Keller und zum Tiefgaragenstellplatz und steht für ein altersgerechtes Wohnen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der sonnige große Balkon.

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Sie bietet Ihnen ein komfortables Wohngefühl und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die Betriebskosten betragen insgesamt, incl. Rücklagenbildung 518,94 €.

Die Immobilie ist derzeit für eine Kaltmiete von 1.286,00 € im Monat vermietet.

Da die Wohnung bereits längerfristig vermietet ist, verzichten wir auf Rücksicht der Privatsphäre der Mieter auf Fotos vom Innenraum.

Die Einbauküche ist Eigentum der Mieter.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns. Wir stehen Ihnen für weitere Fragen oder Informationen jederzeit zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist bereits längerfristig vermietet!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Hauptstraße 81 in Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen. Diese Eigentumswohnung liegt in einer belebten Wohngegend, die eine sehr zentrale Lage bietet.

Das Stadtzentrum ist nur etwa 20 Meter entfernt und kann somit bequem erreicht werden.

S-Bahn Anschluss in Echterdingen sind zu Fuß in 5 Minuten erreichbar, U-Bahn-Station in ca. 15 Minuten.

Die Autobahnanbindung zur A8 und zur B27 ist mit einer Entfernung von lediglich 0,97 Kilometern äußerst günstig. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. In die Stuttgarter Innenstadt benötigen Sie ca. 20 Minuten

Die Innenstadt Echterdingen, Ärzte, Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Einkaufsläden des täglichen Bedarfs, Drogerie, MediaMarkt, Baumarkt, Friseure, Fitnessstudio etc.) befinden sich ebenfalls in Fußreichweite.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich somit durch ihre gute Anbindung an das Stadtzentrum, die Autobahn sowie an Bildungseinrichtungen aus.

Ausstattung Beschreibung

- Kabel Sat TV vorhanden
- großer Balkon Südwest Ausrichtung
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Gas und Solar
- Keller vorhanden
- Abstellraum in der Wohnung
- hochwertiger Parkettboden in der Wohnung
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste WC
- ein TG-Stellplatz im Haus kann bei Bedarf extra mit dazu erworben werden
- Betriebskosten incl. Rücklagenbildung 518,94 €
- Kaltmiete 1.286,00 €

Impressionen



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht

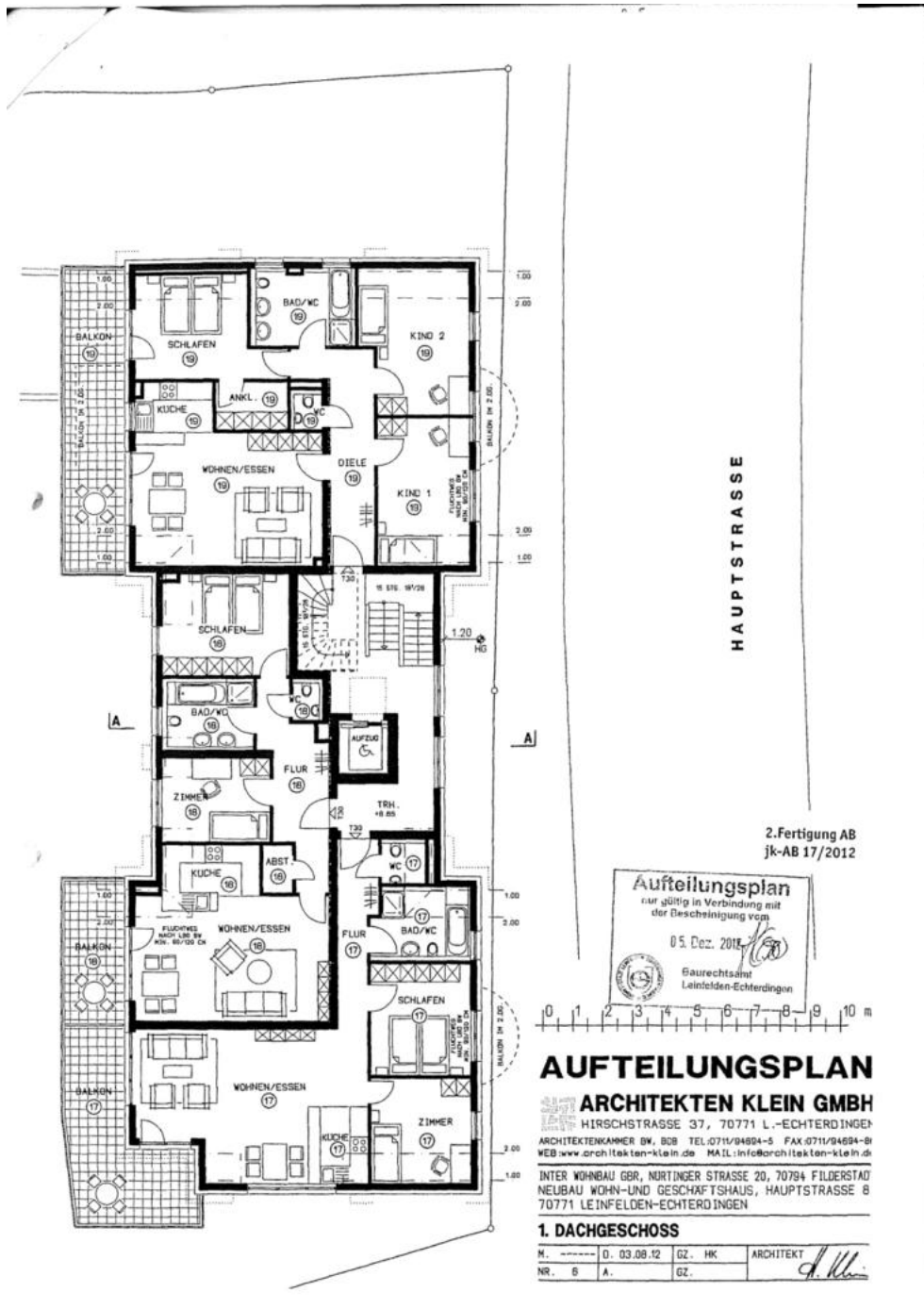


Zufahrt Tiefgarage

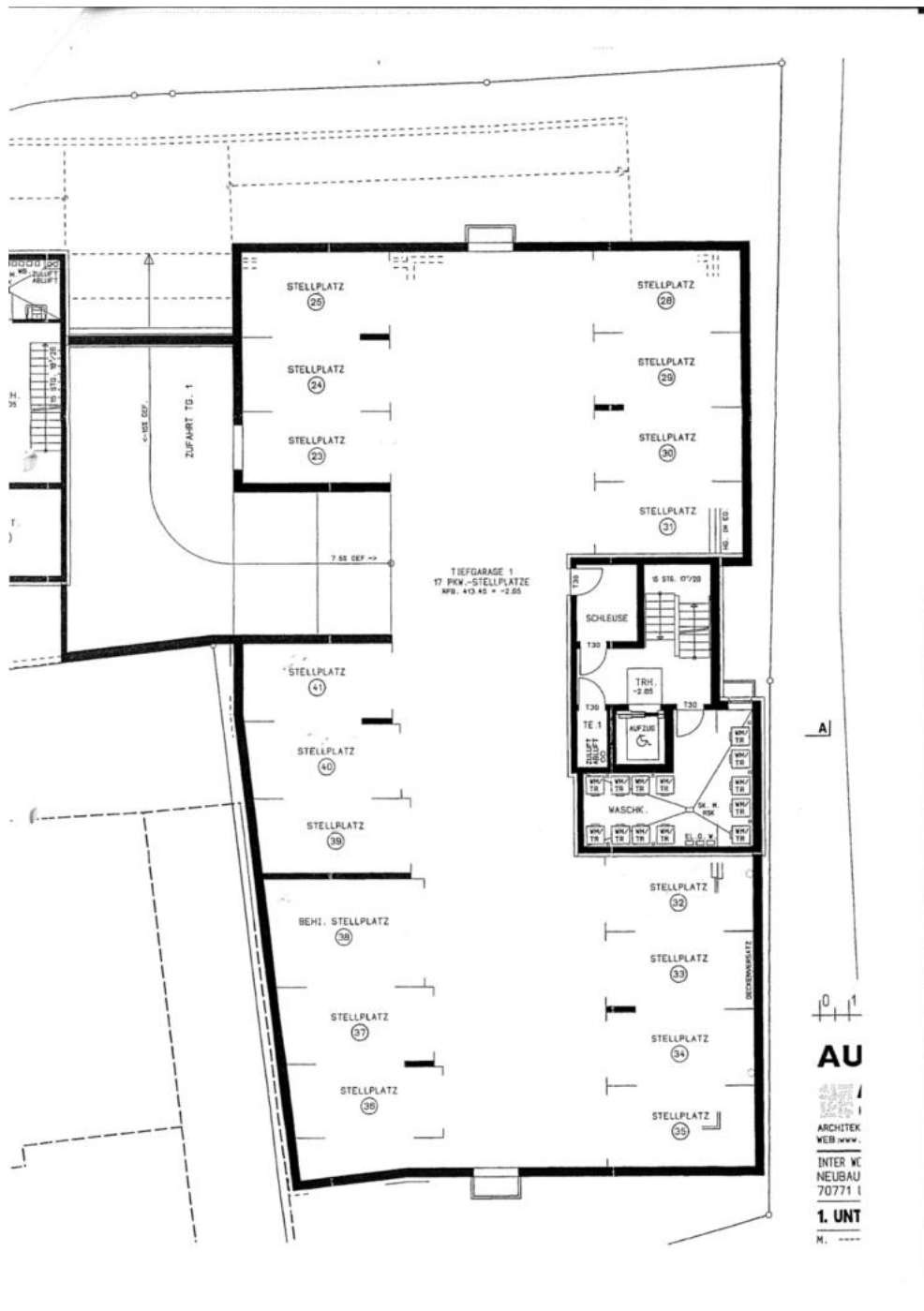


Grundriss Whg.18

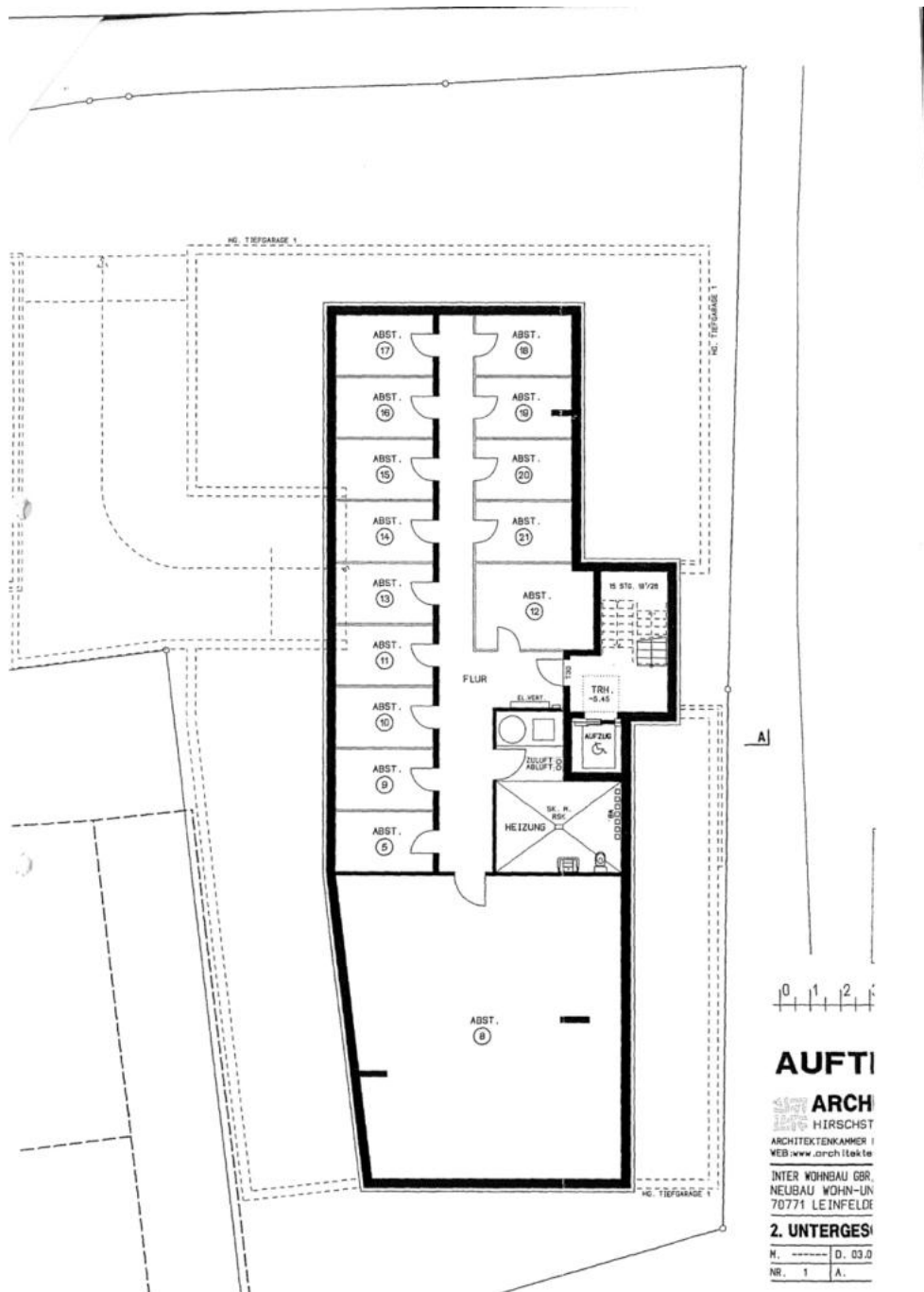
Grundriss



Grundriss Whg.18 Aufteilungsplan

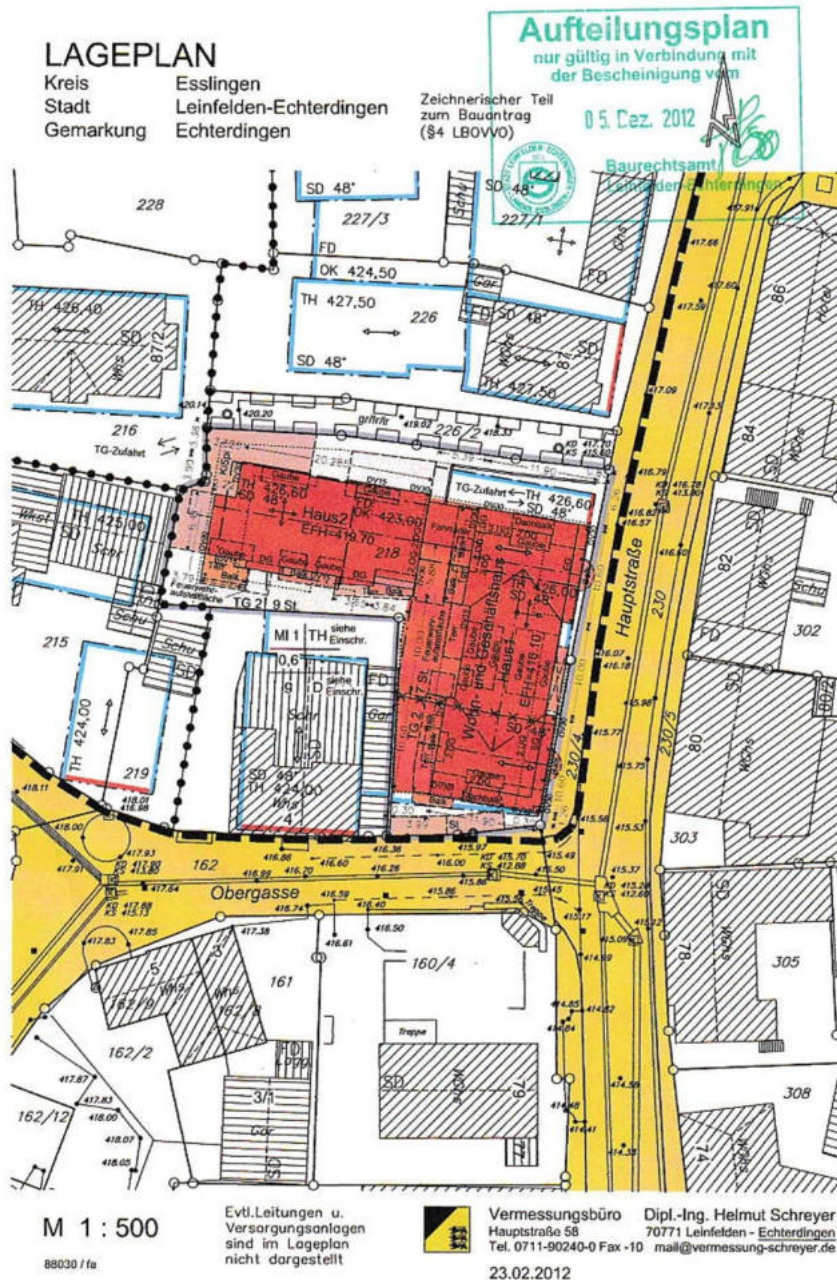


Grundriss TG-Stellplätze



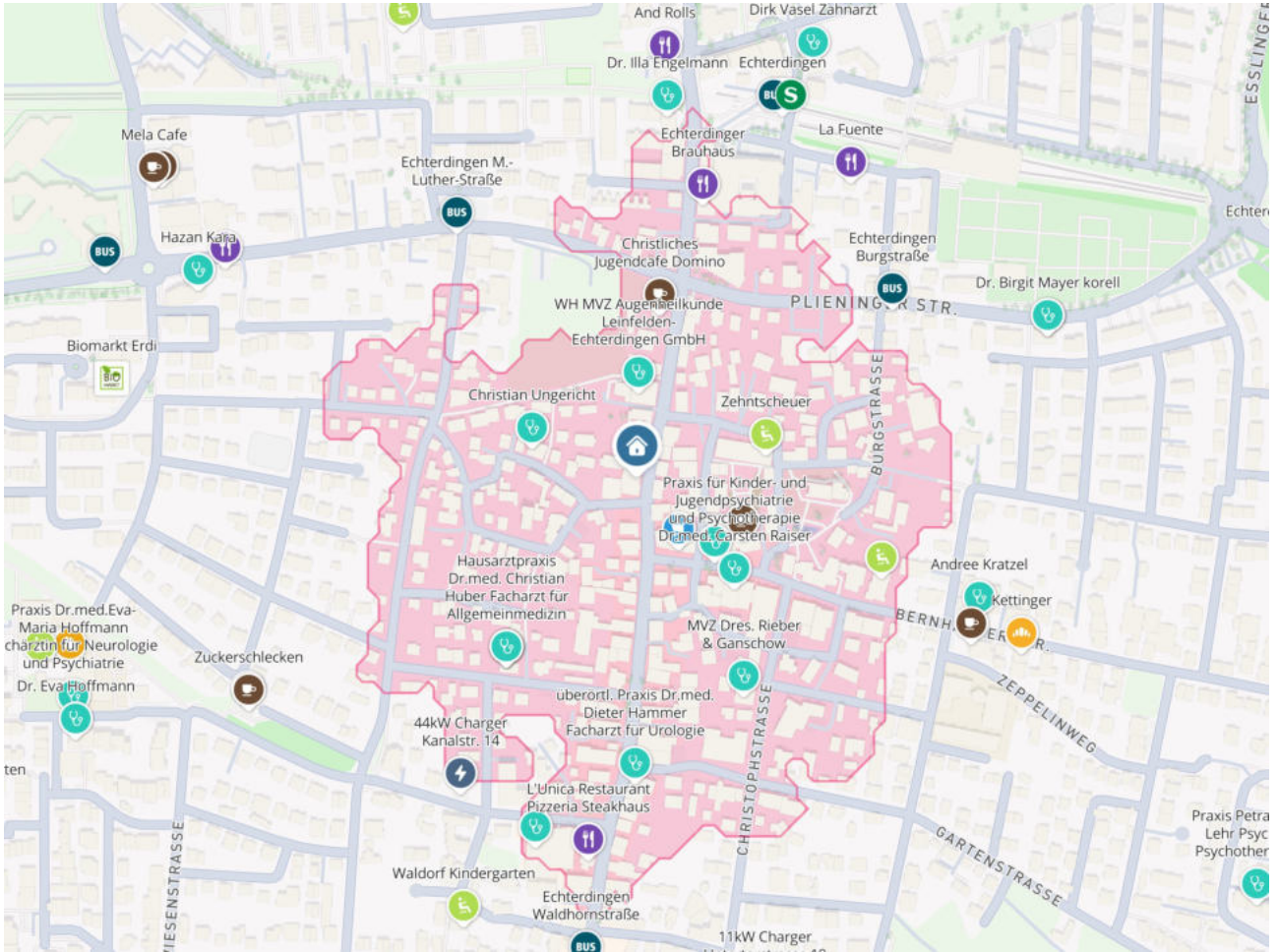
Grundriss Keller

Lageplan

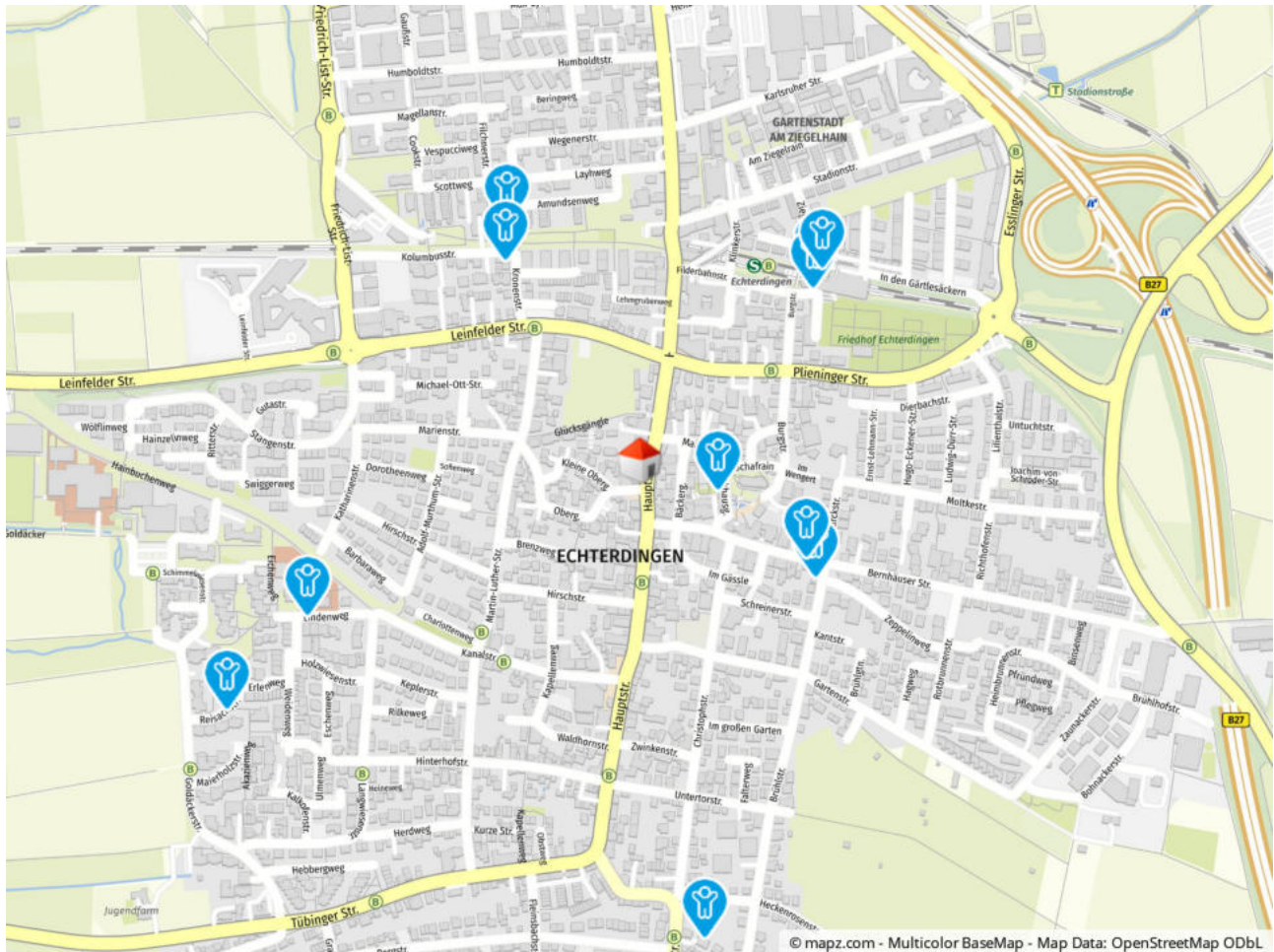


8. Fertigung AB
ik-AB 17/2012

Lageplan



Lageplan_H81_Karte-konfigurieren_Fuß_5min_4x3.jpg



Geolyzer Kartenausschnitt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 01.02.2026

Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)



Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Hauptstraße 81	
	70771 Leinfelden - Echterdingen	
Gebäudeteil	Haus 1	
Baujahr Gebäude	2015	Gebäudefoto (freiwillig)
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2015	
Anzahl Wohnungen	14	
Gebäudenutzfläche (A _{np})	1.643 m ²	

Erneuerbare Energien

Lüftung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises ☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)
☐ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Stephan Schmidt, B.Eng.
IB Dr. Schacke + Bayer GmbH
Hartweg 21
71334 Waiblingen-Hegnach

02.02.2016

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

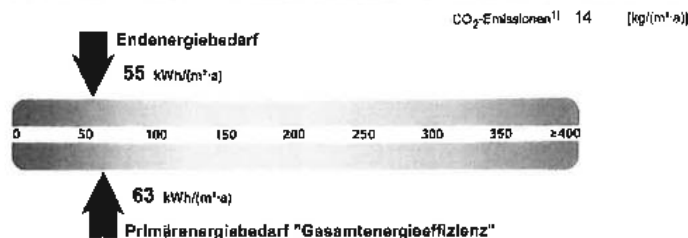
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Hauptstraße 81, 70771 Leinfelden - Echterding Haus 1

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 63 kWh/(m²·a) Anforderungswert 63 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas H	43,1	10,9	0,0	54,0
Strom	0,0	0,0	1,2	1,2

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 1 % verschärft.

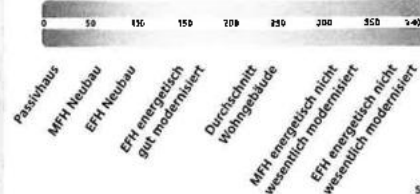
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: 63 kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: 0,49 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ Freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV ³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ⁴⁾ Ggf. einschließlich Kfz-Ladung ⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MfH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 01.02.2026

Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)



Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hauptstraße 83 70771 Leinfelden-Echterdingen	
Gebäudeteil	Haus 2	
Baujahr Gebäude	2015	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2015	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A _N)	459 m ²	

Erneuerbare Energien

Lüftung

Anlass der Ausarbeitung des Energieausweises ☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)
☐ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Stephan Schmidt, B-Eng.
IB Dr. Schacke + Bayer GmbH
Hartweg 21
71334 Waiblingen-Hegnach

02.02.2016

Datum

Unterschrift des Ausstellers

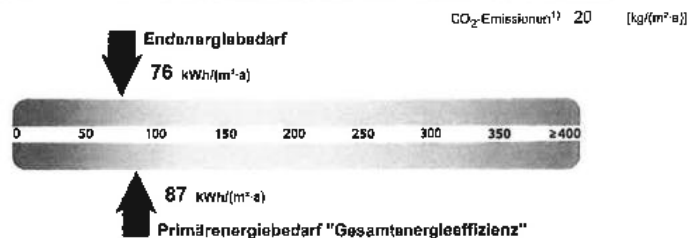
1) Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Hauptstraße 83, 70771 Leinfelden-Echterdingen Haus 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 87 kWh/(m²·a) Anforderungswert 91 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen

verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas H	60,7	12,6	0,0	73,2
Strom	0,0	0,0	2,3	2,3

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 5 % verschliffen.

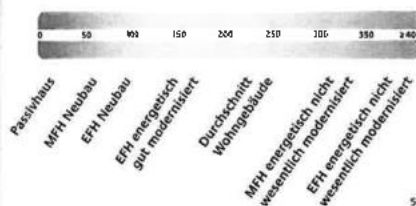
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: 87 kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: 0,48 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG
4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EPH: Einzel-Familienhäuser, MFI: Mehr-Familienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 01.02.2026

Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)



Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hauptstraße 83 70771 Leinfelden-Echterdingen	
Gebäudeteil	Haus 2	
Baujahr Gebäude	2015	Gebäudefoto (freiwillig)
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2015	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A _g)	459 m²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Stephan Schmidt, B-Eng.
IB Dr. Schäcke + Bayer GmbH
Hartweg 21
71334 Waiblingen-Hegnach

02.02.2016
Datum

Unterschrift des Ausstellers

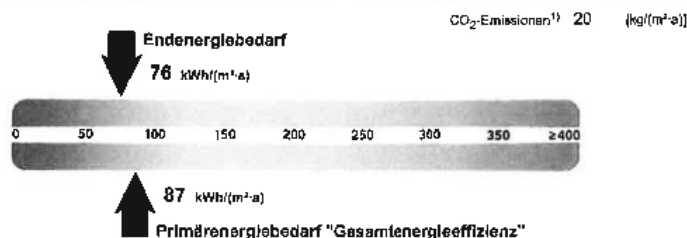
¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Hauptstraße 83, 70771 Leinfelden-Echterdingen Haus 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 87 kWh/(m²·a) Anforderungswert 91 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas H	60,7	12,6	0,0	73,2
Strom	0,0	0,0	2,3	2,3

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 5 % verschärft.

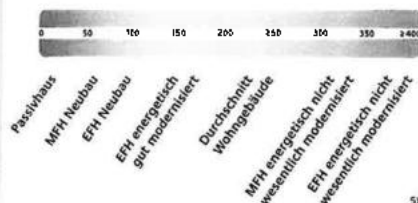
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: 87 kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: 0,48 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ Freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV ³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG ⁴⁾ GgT, einschließlich Kühlung ⁵⁾ EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhäuser



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kuhl
Stegmeier & Weber Immobilien GmbH
Bernhäuser Str. 18
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: +4915122632768

Mobil: 015122632768

E-Mail: andreas.kuhl@stegmeier-weber.de

Web: www.stegmeier-weber.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Stegmeier & Weber Immobilien GmbH • Bernhäuser Str. 18 • 70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel.: +49 7114409384 • Mobil: • Fax: +49 7114409385
info@stegmeier-weber.de • www.stegmeier-weber.de