

Leinfelden-Echterdingen

# RESERVIERT! - Stilvolles Penthouse mit zwei Dachterrassen und hochwertiger Ausstattung!

Objektnummer: 24079080

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 24079080       |
| Wohnfläche   | ca. 153 m²     |
| Etage        | 4              |
| Zimmer       | 4.5            |
| Schlafzimmer | 3              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2020           |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 985.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Penthouse                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 39.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 08.03.2030     | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2020           |

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

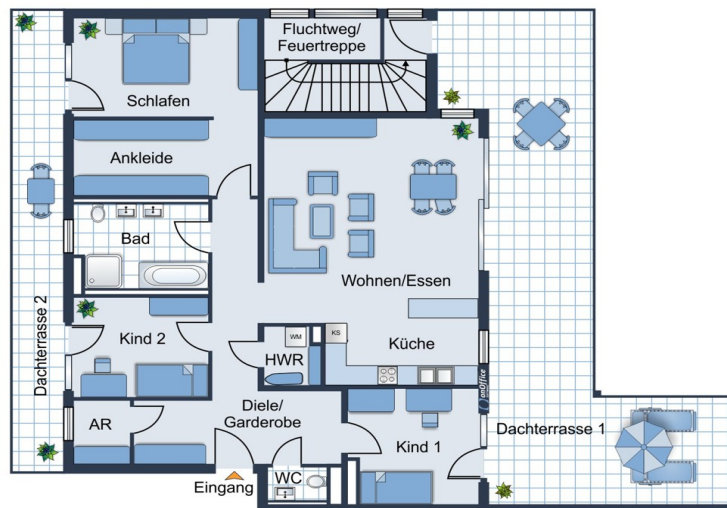
VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive und modern gestaltete Penthouse-Wohnung aus dem Baujahr 2020 bietet Ihnen auf ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung. Das Wohnhaus ist vollständig fertiggestellt und die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die zentrale Lage kombiniert mit der Energieeffizienzklasse A ermöglicht ein komfortables und nachhaltiges Wohnen. Beim Betreten der Wohneinheit erwartet Sie eine einladende Atmosphäre mit viel Tageslicht und einer außerordentlichen Deckenhöhe. Bodentiefen Fensterfronten, Hebeschiebetüren zu den Dachterrassen und eine großzügige Raumaufteilung auf 4,5 Zimmer machen das Penthouse zum Wohnerlebnis für Sie und Ihre Familie. Die offene und moderne Wohnküche ist mit sehr hochwertigen Geräten ausgestattet und integriert sich harmonisch in den Wohnbereich. Sie bietet nicht nur modernste Funktionalität, sondern fügt sich auch optimal im Hinblick auf Ästhetik in die Gesamtgestaltung der Wohnung ein. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Schlafzimmer, wovon eines mit einem separaten Ankleidebereich ausgestattet wurde. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und sorgt mit durchdachtem Design und Funktionalität für Wohlgefühl und Entspannung. Ein separates Gäste-WC ergänzt die hervorragende Ausstattung dieser Immobilie. Beeindruckend sind die beiden großzügigen Dachterrassen, die Ihnen Privatsphäre im Freien und einen überdachten Bereich für verschiedenste Wetterlagen bieten. Hier können Sie erholsame Stunden mit Blick über die Stadt genießen und die Vorzüge des urbanen Wohnens voll auskosten. Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung in allen Räumen, welche durch ein Hybrid-System bestehend aus einer Kombination von Photovoltaik und Erdgas betrieben wird. Für weiteren Komfort sorgt der barrierefreie Zugang zur Wohnung über den Aufzug, der Sie entweder direkt aus der Tiefgarage, oder vom Hauseingang bequem in die oberste Wohnebene bringt. In der Wohnung befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine/Trockner und Platz für Ihre Vorräte, sowie ein weiterer Abstellraum mit vielen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. So wird das durchdachte Raumkonzept noch attraktiver und bringt zusätzlichen Komfort. Weitere Annehmlichkeiten wie ein Fahrradabstellraum, ein zusätzlicher Kellerraum im Untergeschoss des Hauses und zwei Tiefgaragen-Stellplätze machen das Angebot zu einem vollumfänglichen Sorglos-Paket. Mit dieser Penthouse-Wohnung können Sie das urbane Leben in vollen Zügen genießen. Dank der zentralen Heizungsanlage profitieren Sie von einer effizienten und kostensparenden Energieversorgung. Diese Wohnimmobilie bietet durch ihre hochwertige Ausstattung und die optimale Raumaufteilung nicht nur ein angenehmes, sondern auch zukunftsicheres Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser einzigartigen Gelegenheit zu

machen. Nutzen Sie die Chance, eine Wohnung zu erwerben, die Qualität und modernes Wohnen auf harmonische Weise vereint.

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Ausstattung und Details

- \* Moderne Architektur \*
- \* Moderne, offene Wohnküche \*
- \* Echtholzparkett (Eiche) und großformat Designfliesen \*
- \* Malervlies in allen Räumen \*
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung \*
- \* Elektrische Rollläden in allen Räumen \*
- \* Komfort-Deckenhöhe \*
- \* Energieeffizienzklasse A \*
- \* Barrierefrei mit Aufzug\*
- \* Zwei Dachterrassen, teilweise überdacht \*
- \* Zusätzliche Pergola-Markise für flexible Überdachung \*
- \* Überdachter Bereich auf der Dachterrasse \*
- \* Hauswirtschaftsraum und Abstellkammer innerhalb der Wohnung \*
- \* Kellerraum im UG \*
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze \*

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Alles zum Standort

Leinfelden-Echterdingen liegt auf der Filderebene und grenzt im Norden an das Stadtgebiet von Stuttgart. Im Westen und im Süden schließen sich das ausgedehnte Waldgebiet des Schönbuch, sowie das Siebenmühlental an. Das Stadtgebiet Leinfelden-Echterdingen besteht aus den vier Stadtteilen Leinfelden, Echterdingen, Musberg und Stetten. Der Flughafen Stuttgart einschließlich der zugehörigen S-Bahn-Station und der Bahnhof liegt im Osten des Stadtgebiets von Leinfelden-Echterdingen. Der größte Teil des Vorfeldes, die Start- und Landebahn sowie die Rollbahnen liegen jedoch auf den Gemarkungen Stuttgarts und der östlichen Nachbarstadt Filderstadt, in der auch der Kontrollturm liegt. Leinfelden-Echterdingen liegt seit 1936 an der Bundesautobahn 8 (Karlsruhe–Stuttgart–Ulm–München) und an der Bundesstraße 27 (Stuttgart–Tübingen). Die Stadt Leinfelden-Echterdingen ist auch über die Anschlussstellen Stuttgart-Möhringen und Stuttgart-Flughafen/Messe zu erreichen. Zum Stadtgebiet gehört die Messe Stuttgart am Flughafen. In Leinfelden ist seit 1955 der Geschäftsbereich Elektrowerkzeuge der Robert Bosch GmbH ansässig. Am Standort sind rund 1500 Mitarbeiter beschäftigt. Die Roto Frank AG zählt zu den größten Herstellern von Fensterbeschlägen und Dachfenstern weltweit. In seinen zwölf Werken beschäftigt das Unternehmen etwa 3800 Mitarbeiter. Leinfelden-Echterdingen hat ein Hallenbad, Stadtbüchereien, zahlreiche Sportstätten und -hallen, einen Polizeiposten und ein Notariat. Es gibt in jedem der vier Stadtteile eine Stadtbücherei. In Leinfelden-Echterdingen gibt es zwei Gymnasien, eine Realschule, eine Förderschule, eine Grund- und Werkrealschule, eine Freie aktive Schule, sowie fünf selbstständige Grundschulen. Seit 1979 existiert die Musikschule für Aus- und Weiterbildung in der Stadt. Auch die Kultur hat ihren Platz. Das pittoreske alte Rathaus ist heute eine Galerie, die vom Kulturkreis Leinfelden-Echterdingen bespielt wird. Dazu kommt der Aktivspielplatz im Reichenbachtal, der wie ein Symbol für die Verbindung von Stadt und Natur steht. Angrenzend finden Sie das Naturerholungsgebiet Siebenmühlental, das am Rand des Naturschutzgebiets Schönbuch liegt.

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 39.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24079080 - 70771 Leinfelden-Echterdingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)