Leinfelden-Echterdingen

Imposante Villa im Bauhausstil mit Indoor-Pool und exklusiver Ausstattung

Objektnummer: 26081031_V



KAUFPREIS: 4.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 773 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1572 m^2

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

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

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26081031_V
Wohnfläche	ca. 773 m²
Zimmer	14
Badezimmer	6
Baujahr	1967

Kaufpreis	4.250.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 153 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	54.74 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie

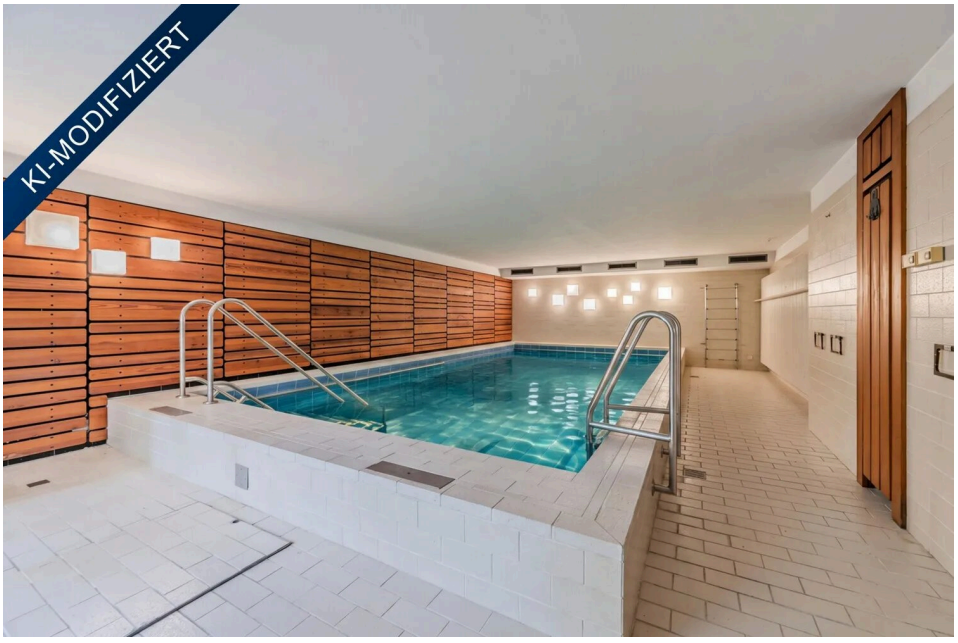




Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

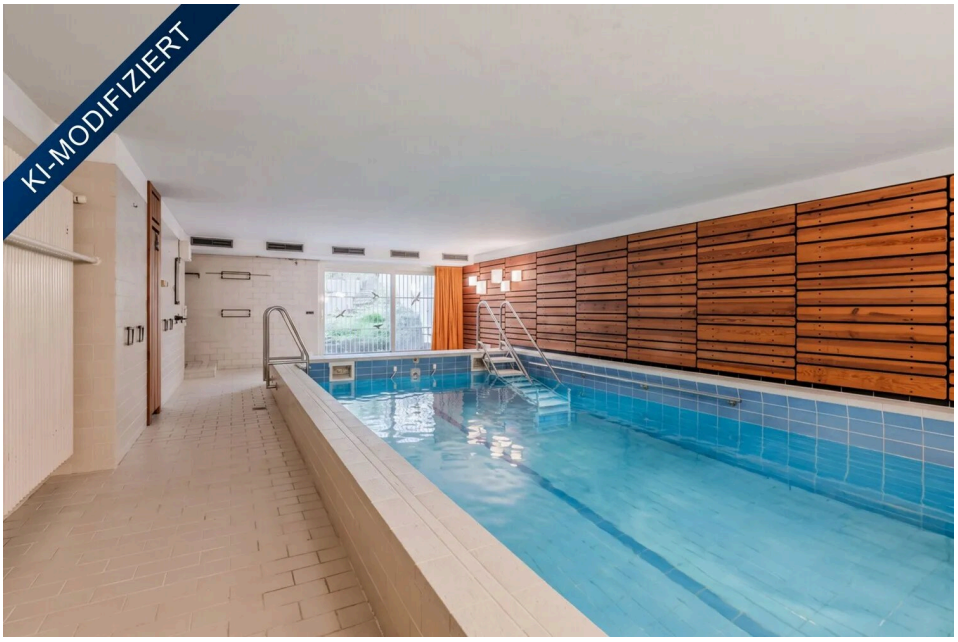
Die Immobilie

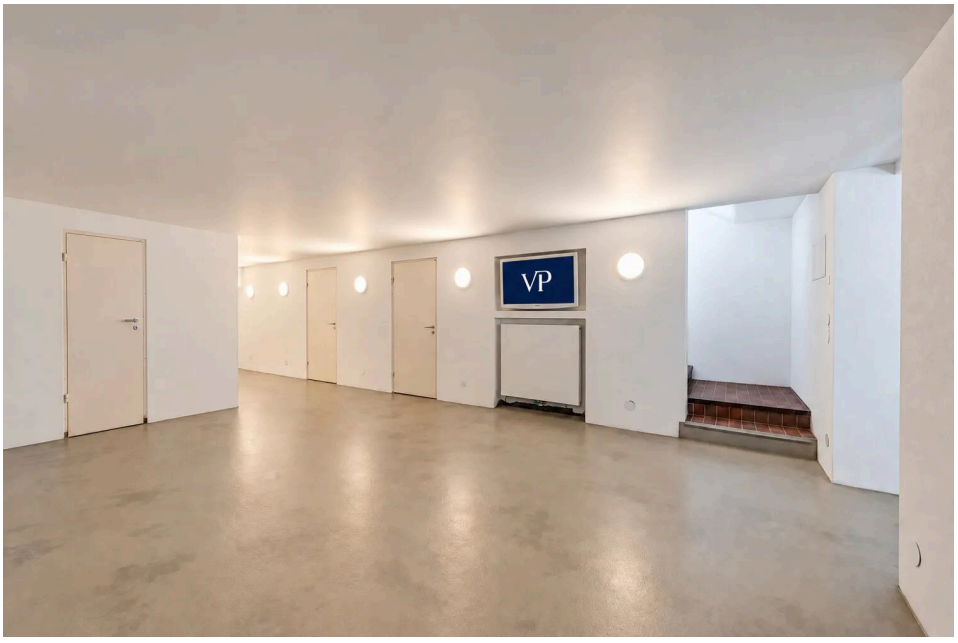




Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Partner-Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Ein erster Eindruck

Exklusive Villa im Bauhausstil mit drei Einliegerwohnungen, Indoor-Pool, Personenaufzug, Wellnessbereich und großzügigem Garten

Diese imposante Villa im Bauhausstil wurde 1967 errichtet und in den Jahren 2012 bis 2015 umfassend und hochwertig kernsaniert. Charakteristische Architektur, außergewöhnliche Raumdimensionen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten verbinden sich hier zu einem Anwesen, das weit über klassisches Wohnen hinaus geht.

Auf einem ca. 1.572 m² großen Grundstück stehen beeindruckende ca. 926 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung, davon ca. 773 m² Wohnfläche. Das Anwesen ist als großzügiges Einfamilienhaus mit drei Einliegerwohnungen konzipiert und bietet damit vielfältige Möglichkeiten für repräsentatives Wohnen, Mehrgenerationennutzung sowie die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die eindrucksvolle Architektur wird durch klare Bauhaus-Elemente, großzügige Verglasungen sowie weitläufige Terrassenflächen und Balkone geprägt. Der große, geschützte und uneinsehbare Garten mit weitläufiger Rasenfläche, kleinem Teich und gewachsenem Baumbestand schafft eine besonders private Atmosphäre und bietet einen beeindruckenden Rahmen für Erholung und Freizeit.

Der Zugang zur Hauptwohnung, mit einer beachtlichen Wohnfläche von ca. 314 m² erfolgt über eine der beiden Eingangstüren als auch barrierefrei über die Doppelgarage. Das Erdgeschoss bildet den großzügigen Lebensmittelpunkt der Villa. Vom repräsentativen Eingangsbereich öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Küche. Daran anschließend befinden sich ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und direktem Zugang zur überdachten Terrasse mit Lounge-und Kaminbereich.

Ergänzt wird diese Etage durch einen Hauswirtschaftsraum, ein Arbeitszimmer sowie ein Gästeapartment mit Duschbad und separatem Eingang. Dieser Eingang ermöglicht ebenso Zugang zu den beiden weiteren Einliegerwohnungen, welche dadurch klar vom privaten Wohnbereich der Hauptwohnung getrennt sind. Die größere Drei-Zimmer-Einliegerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 88 m², die kleinere Ein-Zimmer-Einliegerwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 21 m². Sie eignen sich ideal für Familienangehörige, Gäste oder eine eigenständige Wohn- und Arbeitsnutzung. Sämtliche Wohnebenen sind neben dem Treppenhaus auch komfortabel über einen Personenaufzug erreichbar.

Im Obergeschoss befindet sich eine in die Hauptwohnung integrierte weitere 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 193 m², diese ist als großzügiger privater Wohnbereich angelegt und verfügt über einen weitläufigen Ess- und

Kochbereich sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad. Weitere Räume sind als Schlaf- bzw. Bürobereiche vorgesehen und bieten Zugang zu einem weitläufigen vollständig überdachtem Balkon, welcher auch in dieser Etage für einen offenen Blick in den Garten sorgt. Teilbereiche befinden sich noch im veredelten Rohbau und bieten damit die Möglichkeit einer individuellen Fertigstellung. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich das Obergeschoss auch zu einer dritten Einliegerwohnung gestalten.

Im Untergeschoss erwartet Sie auf einer Wohnfläche von ca. 140 m² ein Wellness- und Freizeitbereich mit Indoor-Pool (derzeit außer Betrieb) mit direktem Zugang zur Außenanlage. Zudem verfügt es über eine angrenzende kleine Terrasse, welche zum verweilen einlädt. Zusätzlich gibt es eine Sauna sowie weitere Hobby-, Büro-, Lagerräume und ein WC. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit eines Ausbaus des Hobbyraumes, welcher individuell gestaltet und genutzt werden kann.

Neben der Doppelgarage liegt bereits eine Genehmigung für die Errichtung einer Tiefgarage vor, in der bis zu drei PKW Platz finden können.

Insgesamt präsentiert sich hier eine beeindruckende Villa im Bauhausstil mit höchstem Wohnkomfort, die Architektur, großzügige Flächen, Wellness und Privatsphäre auf besondere Weise verbindet und zugleich außergewöhnliche Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte bietet. Die herausragende Bauausführung spiegelt sich auch in der hervorragenden Energieeffizienzklasse wider.

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Ausstattung und Details

* Großzügiger, privater und uneinsehbarer Garten
* Indoor-Pool ca. 3,4 × 6,7 m mit Gegenstromanlage und Massagedüsen (derzeit außer Betrieb)
* Sauna- und Wellnessbereich
* Separater Fitnessbereich
* Aufzuganlage von TKE
* Alarmanlage (vorbereitet)
* Bussystem
* Multimediaausstattung mit 12 TV-Geräten
* Telefonanlage
* Wärmedämmverbundsystem (24cm)
* Fenster- und Tür-Sicherheitssystem
* Dreifachverglasung
* Großzügige Außenbeleuchtung
* Lüftungsanlagen
* Klimatisierung vorbereitet
* Wasserführender Kaminofen als Teil des Heizsystems
* Terrassenkamin
* Großzügige Terrassen- und Balkonflächen
* Zwei Einliegerwohnungen mit separatem Eingang
* Doppelgarage im Erdgeschoss
* Dachgeschosswohnung teilweise noch im veredelten Rohbau mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
* Genehmigte, bislang nicht realisierte Tiefgarage mit Platz für bis zu 3 PKW (ca. 70,25 m² BGF)

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Eckgrundstück in einer ruhigen und grünen Toplage von Leinfelden. Die Umgebung ist geprägt von einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße und einer angenehmen, naturnahen Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet Siebenmühlental, das mit seinen weitläufigen Wegen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur bietet.

Der Ortskern bietet eine gute Infrastruktur und Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Für ein darüber hinausgehendes Angebot stehen die benachbarten Stadtteile von Leinfelden-Echterdingen zur Verfügung, die schnell und unkompliziert erreichbar sind.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet Anschluss an die S-Bahn und Stadtbahn in Leinfelden und Oberaichen. Von dort aus besteht eine direkte Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt.

Für den Individualverkehr bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen B27 und A8. Der Flughafen Stuttgart ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage verbindet damit ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte, der Stuttgarter Innenstadt sowie des Flughafens. Eine attraktive Kombination für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26081031_V - 70771 Leinfelden-Echterdingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com