

# Exposé

## Wohnung in Leutenbach

**Moderne, frisch sanierte Wohnung in einem 3-Fam.-Haus mit Balkon, Garten und viel Privatsphäre**



Objekt-Nr. OM-319051

### Wohnung

Verkauf: **269.900 €**

Ansprechpartner:  
Tatjana Reichert

71397 Leutenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	50 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSE BEFINDET SICH IM ANHANG ZU DIESER IMMOBILIENANZEIGE BZW. KANN AUCH GERNE PER MAIL ZUGESCHICKT WERDEN.

ANFRAGEN AN [ilobon@yahoo.de](mailto:ilobon@yahoo.de)

Diese moderne lichtdurchflutete Wohnung sowie eine wunderbare Gartenanlage lassen keine Wünsche offen.

Aufgrund der ruhigen Lage sowie Sichtschutz bietet der Außenbereich absolute Privatsphäre.

In jedem Zimmer dieser hellen gemütlichen Wohnung fühlen Sie sich wohl. Im liebevoll angelegten Garten mit mehreren Sitzgelegenheiten (eine davon überdacht) können Sie sich ungestört bei jedem Wetter entspannen.

Offener Grundriss der Wohnung schafft ein großzügiges Ambiente und ermöglicht von jeder Stelle einen Blick ins Grüne.

Bei der Heizung handelt es sich um einen ökologischen Verdampfungsschalenbrenner IHS 2000 von Schrag aus dem Jahr 2003 mit einer Steuerung aus 2015. Diese Heizungsart unterliegt keiner Austauschpflicht und darf ohne Einschränkungen oder Auflagen, auch nicht im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung weiter betrieben werden. Eine entsprechende Bestätigung des zuständigen Schornsteinfegers liegt vor. Heizkosten betragen nur ca. 500€ pro Jahr.

## Ausstattung

Großer Balkon, hochwertige EBK mit inklusiver neuwertigen Marken-Elektrogeräten, Hochwertige Haus-Eingangstür, Isolier-Kunststofffenster uvm.

Garage + Stellplatz sind im Kaufpreis enthalten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Grundrisse liegen vor, weitere Fotos und Video gerne via Mail und WhatsApp

## Lage

Leutenbach liegt in unmittelbarer Nähe (<15 km) zu

Kärcher in Winnenden

Stihl in Waiblingen

AMG in Affalterbach

Bosch in Waiblingen

Mercedes-Benz in Stuttgart-UT

TESAT in Backnang

Mercedes-Benz in Stuttgart-UT;

in der Nähe (<30 km) zu

Porsche in Stuttgart-Zuffenhausen

Bosch in Stuttgart-Feuerbach, Zuffenhausen

Mann + Hummel in Ludwigsburg

Mahle in Stuttgart

S-Bahn Anschluss (S3) in unmittelbarer Nähe (<2 km)

Bushaltestelle in 2 Minuten fußläufig zu erreichen

Stuttgart Zentrum (20 km) direkt erreichbar via S-Bahn

Anschluss B14 in unmittelbarer Nähe (<5km)

Verfügbare Schulen in Leutenbach bzw. Winnenden: Grundschule, Realschule, Gymnasium

Hallenbad + Freibad in Winnenden

Postamt, Bäcker, Café, Getränkehandel, Supermarkt (ALDI, Netto) in unmittelbarer Nähe

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich 1



Essbereich 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

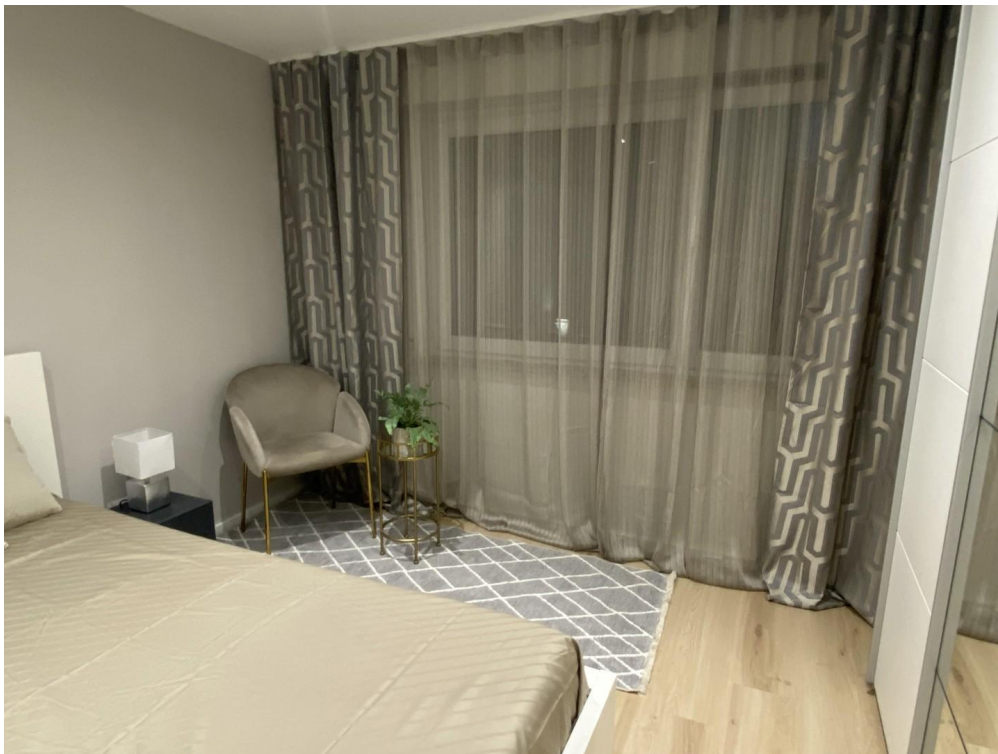


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro 1

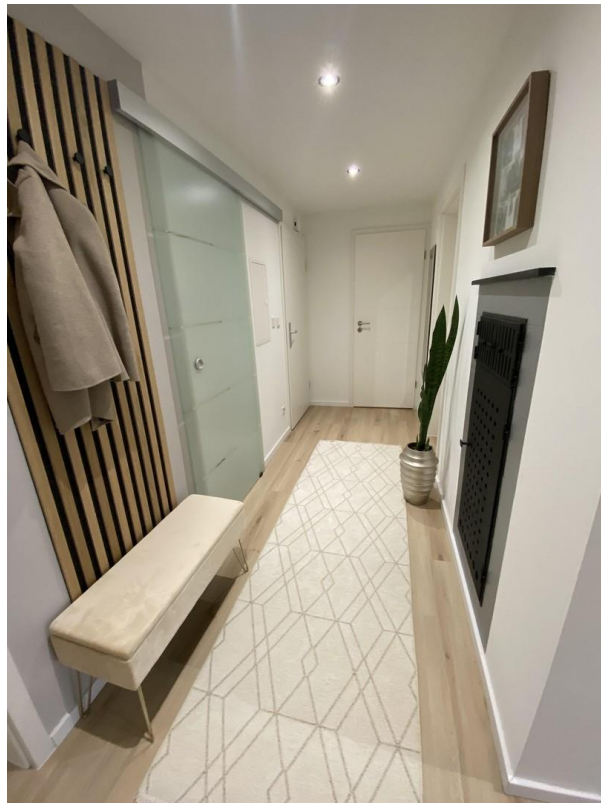


Kinderzimmer / Büro 2

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 3



Küche 1



# Exposé - Galerie



Küche 2



WC 1



# Exposé - Galerie



WC 2



Balkon 1



# Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 3



Garten 1



# Exposé - Galerie



Garten 2

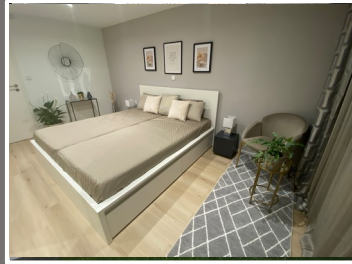


Hausansicht

# Exposé - Anhänge

1. Vollständiges Expose
2. Energieausweis

Moderne, helle, frisch sanierte Wohnung in einem 3-Familien-Haus,  
ca. 62qm Wohnfläche, mit Balkon, wunderschönem Garten und viel Privatsphäre



**EXPOSÉ**



Eichenweg in 71397 Leutenbach



## Daten:

Objekttyp	Etagenwohnung mit Gartenanteil, Keller, Balkon, Garage, Waschküche
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1963, frisch saniert
Letzte Sanierung / Modernisierung	2024
Gartennutzung	ja
Wohnfläche	ca. 62qm
Grundstücksgröße	ca. 390qm (jede Wohnung hat einen eigenen Gartenanteil)
Nutzfläche	Kellerräume, Garage, Waschküche
Anzahl Zimmer	3
Ausstattung	EBK, Garten mit mehreren Sitzecken (überdacht und nicht überdacht) Kellerräume uvm.
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd – Balkon Mehrere Sitzgelegenheiten im Garten
Stellplätze	1 Garage + Parkplatz vor der Garage (zusätzliche Parkmöglichkeiten auf der Straße)

Heizungsart	- Wirtschaftlicher und umweltfreundlicher Verdampfungsschalen-Brenner mit automatischer Zündung. Die Verbrennung des Heizöls erfolgt annähernd ruß- und rauchfrei <b>Heizung von 2003, Steuerung von 2015</b> <b>Stand heute ist diese Heizungsart vom neuen Heizungsgesetz nicht betroffen und unterliegt keiner Umtauschpflicht nach 30 Jahren.</b> - <u>Kinderzimmer</u> : Moderne sparsame Infrarotheizung (von 2024), per App steuerbar, mit Hintergrundbeleuchtung
Lage	Leutenbach zentral, in unmittelbarer Nähe von Stuttgart
Boden	Hochwertige Fliesen, Design-Vinylboden
Wände und Decken	Alle Innenwände in Wohnbereichen glatt verputzt + neu gestrichen (keine Tapete). Innendecke gedämmt
Fenster	Isolier-Kunststofffenster von ca. 2004
Bad	Bad mit Dusche + WC separat
Küche	Hochwertige EBK von 2009, voll ausgestattet (Induktionskochfeld und Spülmaschine von 2021)
Sonstiges	Große elektrische Markise auf dem Balkon, teilweise elektrische Rollläden
<b>Kaufpreis</b>	<b>269.900€</b>

## Technische Ausstattung:

- Elektrischer Türöffner
- Internetanschluss, Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses
- Hochwertige Eingangstür
- Umweltfreundliche und sparsame Heizung (Heizkosten in den letzten 3 Jahren lagen bei ca. 500€ pro Jahr)
- Neuwertige elektrische Markise
- Teilweise elektrische Rollläden
- Hochwertige EBK mit Elektrogeräten, inkl. Geschirrspülmaschine, Kühl- / Gefrierkombi und Induktionskochfeld
- Neue Briefkastenanlage
- Integrierte LED-Beleuchtung (Spots)
- Garage mit Stellplatz
- Gemeinsame Waschküche mit einem separaten Waschplatz sowie eigenem Wasser- und Stromanschluss
- Neue LED-Treppenbeleuchtung
- Nur jeweils 1 Wohnung pro Stockwerk
- Neue hochwertige Wohnungstür
- Neue Kunststofffenster im Treppenhaus, im Keller inkl. Waschküche

## Sanierungs- /Modernisierungsmaßnahmen:

### In der Wohnung:

Isolier-Kunststofffenster, 2fach verglast	2004
Neue Zimmertüren inkl. Türzargen	2024
Decken innen gedämmt, Wände glatt verputzt und gestrichen (keine Tapeten)	2024
Neue hochwertige Wohnungstür	2024
Hochwertige EBK mit Elektrogeräten, inkl. Geschirrspülmaschine, Induktionskochfeld und Kühl- / Gefrierkombi	2009 2022
Neue hochwertige Bodenbeläge (Fliesen, Vinylboden)	2024
Komplette Badsanierung (neues Duschbad)	2021
Komplette WC-Sanierung	2021
Komplette Erneuerung der Elektrik	2024
Innendämmung der Decke inkl. Einbau der sparsamen LED-Deckenspots	2024
Elektrische Markise auf dem Balkon	2021
Komplette Balkonsanierung	2021

## Sanierungs- /Modernisierungsmaßnahmen:

### Im Haus / Außenanlagen:

Neue Kunststofffenster nach dem neusten Standard, 2fach verglast im Treppenhaus, in den Kellerräumen, in der Waschküche	2024
Neue moderne Haus-Eingangstür nach dem neusten Standard	2024
Neue hochwertige Briefkastenanlage	2024
Neue hochwertige Klingelanlage	2024
Neue LED- sowie Solar-Beleuchtung im Treppenhaus und draußen	2024
Treppenhaus neu verputzt und gestrichen	2024
Kellerräume neu verputzt und gestrichen (inkl. Boden)	2024
Gehwege und Terrassenboden (inkl. Kellertreppe) draußen gereinigt und beschichtet	2024
Gartenanlage teilweise neu angelegt	2024
Neue Kellertür inkl. Türzarge	2024
Gartentor frisch lackiert	2024
Garagentor frisch lackiert	2024



## BESCHREIBUNG

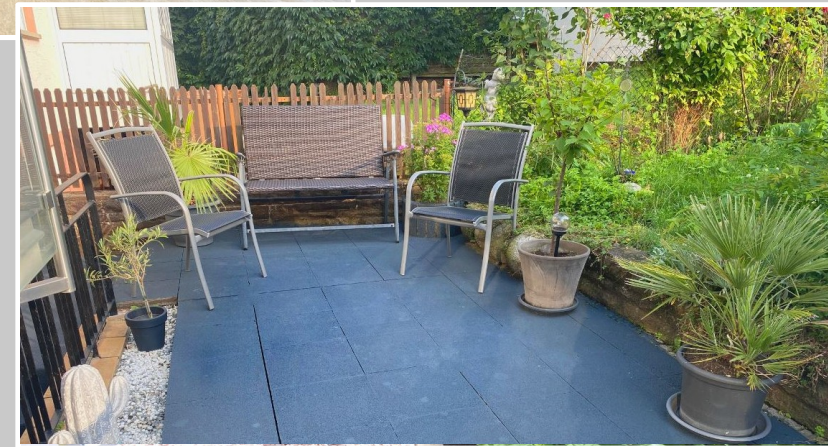
Diese moderne lichtdurchflutete Wohnung sowie eine wunderbare Gartenanlage lassen keine Wünsche offen.

Aufgrund der ruhigen Lage sowie Sichtschutz bietet der Außenbereich absolute Privatsphäre.

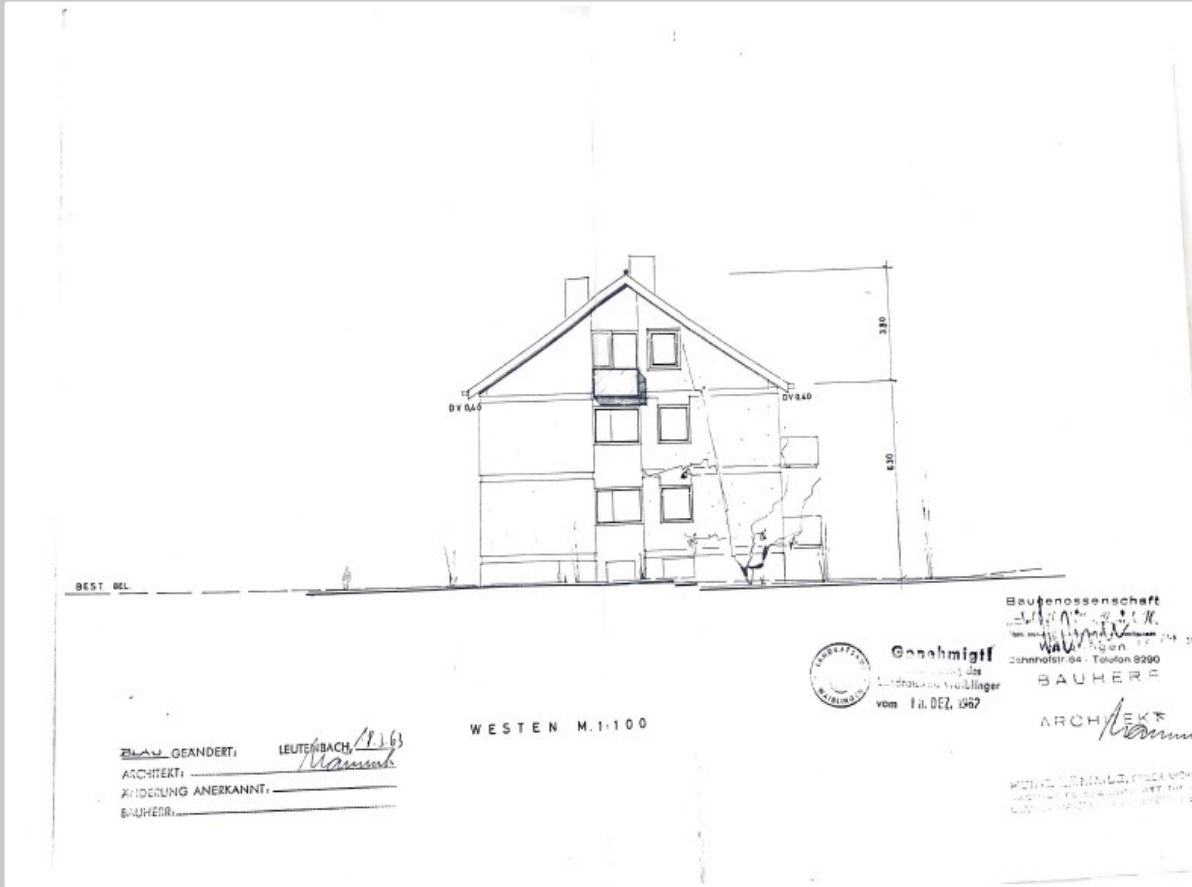
In jedem Zimmer dieser hellen gemütlichen Wohnung fühlen Sie sich wohl.

Im liebevoll angelegten Garten mit mehreren Sitzgelegenheiten (eine davon überdacht) können Sie sich ungestört bei jedem Wetter entspannen.

Offener Grundriss der Wohnung schafft ein großzügiges Ambiente und ermöglicht von jeder Stelle einen Blick ins Grüne.



# ÜBEBLICK: Haus



# LAGE

Leutenbach liegt **in unmittelbarer Nähe** (<15 km) zu

- Kärcher in Winnenden
- Stihl in Waiblingen
- AMG in Affalterbach
- Bosch in Waiblingen
- Mercedes-Benz in Stuttgart-UT
- TESAT in Backnang
- Mercedes-Benz in Stuttgart-UT;

**in der Nähe** (<30 km) zu

- Porsche in Stuttgart-Zuffenhausen
- Bosch in Stuttgart-Feuerbach, Zuffenhausen
- Mann + Hummel in Ludwigsburg
- Mahle in Stuttgart

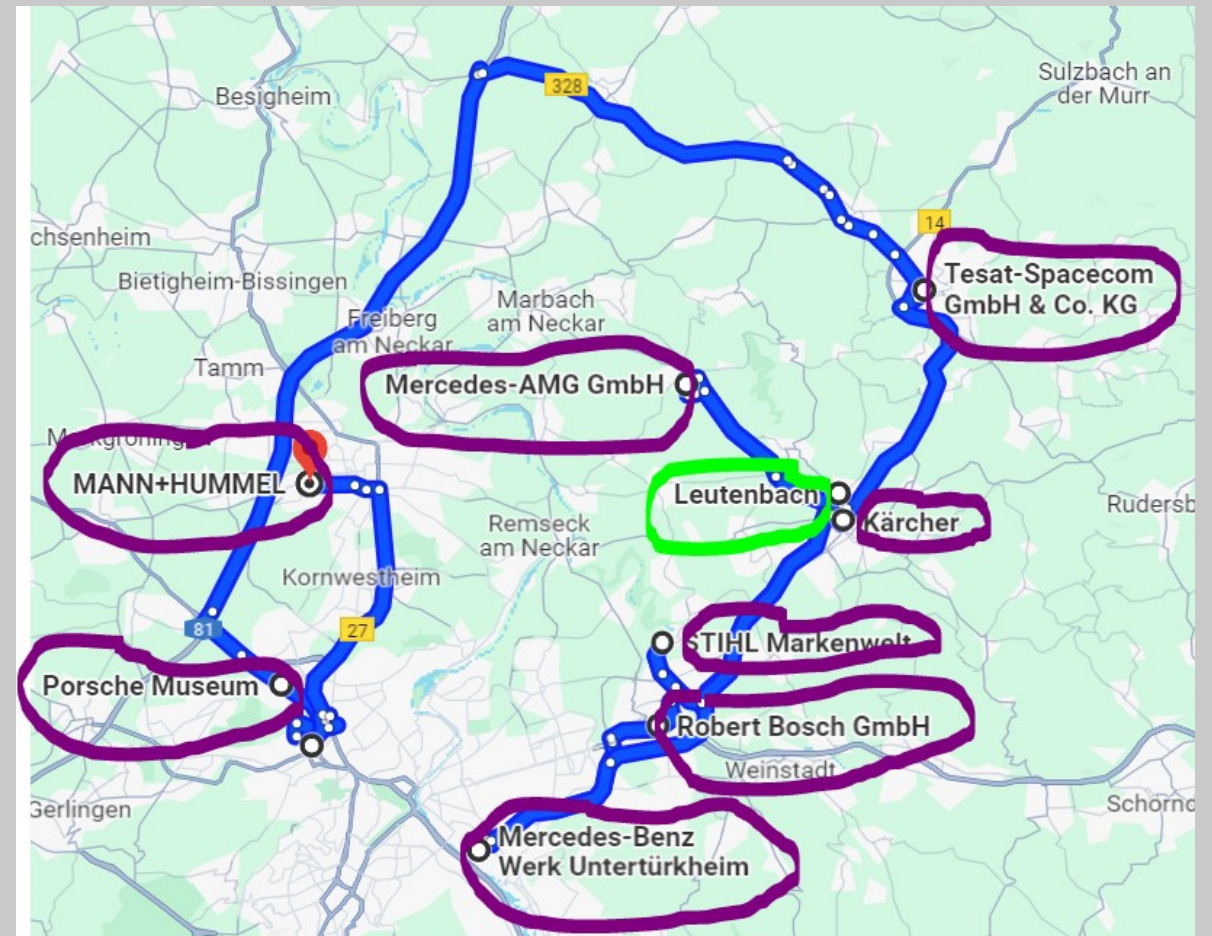
**S-Bahn Anschluss** (S3) in unmittelbarer Nähe (<2 km)

**Bushaltestelle** in 2 Minuten fußläufig zu erreichen

**Stuttgart Zentrum** (20 km) direkt erreichbar via **S-Bahn**

**Anschluss B14** in unmittelbarer Nähe (<5km)

- Verfügbare **Schulen in Leutenbach bzw. Winnenden**:  
Grundschule, Realschule, Gymnasium
- **Hallenbad + Freibad** in Winnenden
- Postamt, Bäcker, Café, Getränkehandel, Supermarkt (ALDI, Netto) in unmittelbarer Nähe



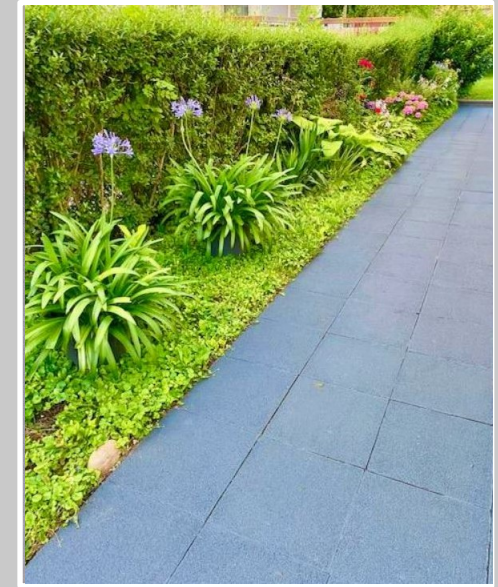


# Eingangsbereich

Der Weg zum Eingang dieses schönen, frisch renovierten Hauses führt durch den wunderschönen Garten. Großzügiges Treppenhaus mit nur einer Wohneinheit pro Stockwerk und großen Fenstern bringen Licht und Weite. Eine solch großzügige Gestaltung schafft ein freies Wohngefühl.

## Eingangsbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Hochwertige Haus-Eingangstür (eingebaut in 2024);
- Moderne Briefkastenanlage mit großen Briefkästen (von 2024)
- Hochwertige moderne Klingelanlage (von 2024)





# Wohnbereich

In dieser schönen Wohnung entstand dank des offenen Grundrisses ein großzügiger Wohnraum. Ob Boden, Decke oder Sofa – alles ist in hellen Tönen gehalten. Das vereint optisch die Elemente, bringt Ruhe in den Raum und unterstützt das weitläufige Ambiente.

## Wohnbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Großes bodentiefes Fenster (von ca. 2004),
- Großer Balkon mit Blick in den Garten
- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik (von 2024)
- TV-SAT-Anschluss;
- Neuwertige sparsame und umweltfreundliche Heizung (Heizung von 2024, Steuerung von 2015)



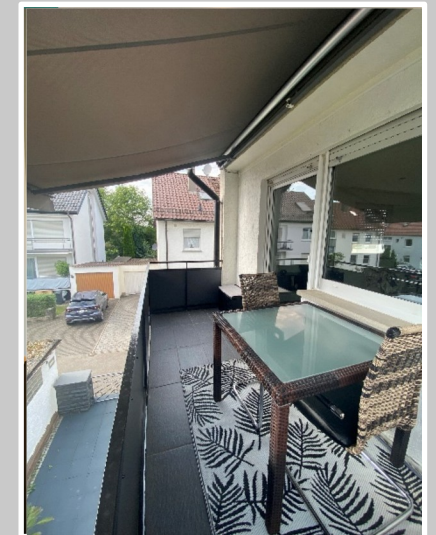


# Balkon

Dieser charmante große Balkon auf der Südseite bietet den perfekten Rückzugsort für sonnige Stunden. Dank der hochwertigen elektrischen Markise können Sie den Außenbereich flexibel genießen – ob bei strahlendem Sonnenschein oder im Angenehm schattigen Ambiente. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und ist ideal für entspannte Abende oder gesellige Momente im Freien.

## Wohnbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Neue Fliesen sowie Balkonverkleidung
- Frisch gestrichen
- Hochwertige, neuwertige sehr große elektrische Markise



# Essbereich

Von diesem wunderschönen, dank großem Fenster lichtdurchfluteten Esszimmer aus hat man einen freien Blick in den ganzen Wohnbereich, aber auch in den Garten.

## Essbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Großes Fenster (von ca. 2004)
- Hochwertiger Vinylboden (von 2024)
- Sehr hell, direkt am Fenster





# Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer

Dieses geräumige und dank großem Fenster lichtdurchflutete Zimmer mit Blick in den Garten kann man beispielsweise als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen.

## Essbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Großes Fenster (von ca. 2004)
- Hochwertiger Vinylboden (von 2024)
- Sehr hell, mit Blick in den Garten
- Moderne sparsamen an App angeschlossene Infrarotheizung mit Hintergrundbeleuchtung in verschiedenen Farben (von 2024)





# Küchenbereich

Diese große hochwertige Designer-Küche mit einer platzsparenden Glasschiebetür ist mit den modernsten und hochwertigen Markengeräten (Siemens, Bosch) ausgestattet. Eine gemütliche Sitzzecke sowie ein großes Fenster mit Blick in den Garten machen sie nicht nur funktional, sondern auch gemütlich und bequem.

## Küchenbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Hochwertige moderne Einbauküche (von ca. 2009), ausgestattet mit allen Elektrogeräten
- Hochwertige Arbeitsfläche aus Granit
- Stimmungsbeleuchtung über der Theke
- Induktionskochfeld von ca. 2021
- Abluft-Abzugshaube
- Neuwertige Geschirrspülmaschine von ca. 2021
- Neuwertige Kühl- / Gefrierkombi von ca. 2024



# Eingangsbereich

Freiraumgefühl dank dem großzügig geschnittenen hellen Raum mit Tageslicht und direktem Zugang in den Wohn- und Essbereich. Eine Design-Garderobe sowie eine Sitzbank bieten ausreichend Platz für Kleidung und Schuhe

## Eingangsbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Lichtdurchfluteter Eingangsbereich Design-Garderobe
- Hochwertiger Design-Vinylboden (von 2024)





# Schlafzimmer

In das schöne Schlafzimmer mit einem großen Fenster passen ein großes Bett (200x200) sowie ein großer Kleiderschrank.

## Schlafzimmer: Merkmale und Ausstattung:

- Großes Fenster (von ca. 2004) mit Blick in den Garten
- Großes Bett (2m x 2m) + 2 Nachtkonsolen und ein großer Kleiderschrank passen problemlos rein
- Hochwertiger Design-Vinylboden (von 2024)



# Badezimmer

Kleines Wellness-Platzwunder mit Tageslicht: Eine kleine Suite mit offener Dusche, Aufsatzwaschbecken, großem Fenster und authentischer Einrichtung und indirekter Beleuchtung.

## Badezimmer: Merkmale und Ausstattung (saniert in 2021):

- Hauptbadezimmer mit offener Dusche
- 1 großes Fenster (von ca. 2004) mit elektrischen Rollläden (von 2021)
- Authentische italienische Design-XXL-Fliesen in Holzoptik
- Indirekte Beleuchtung





# Toilette

Schöne Toilette mit Wellness-Faktor ist saniert und authentisch eingerichtet

## Toilette: Merkmale und Ausstattung:

- Authentische italienische Design-XXL-Fliesen in Holzoptik
- Hochwertiges neues Badmöbel



## UNTERGESCHOSS: Nutzräume (Waschküche + Abstellräume)

Große Waschküche mit genügend Platz für Waschmaschine und Trockner mit einem separaten Strom- und Wasseranschluss sowie Abstellfläche für die Wäschegestelle.

Zusätzlich gibt es einen separaten Kellerraum, einige Gemeinschafts-Kellerräume sowie einen Raum für die Holzaufbewahrung.

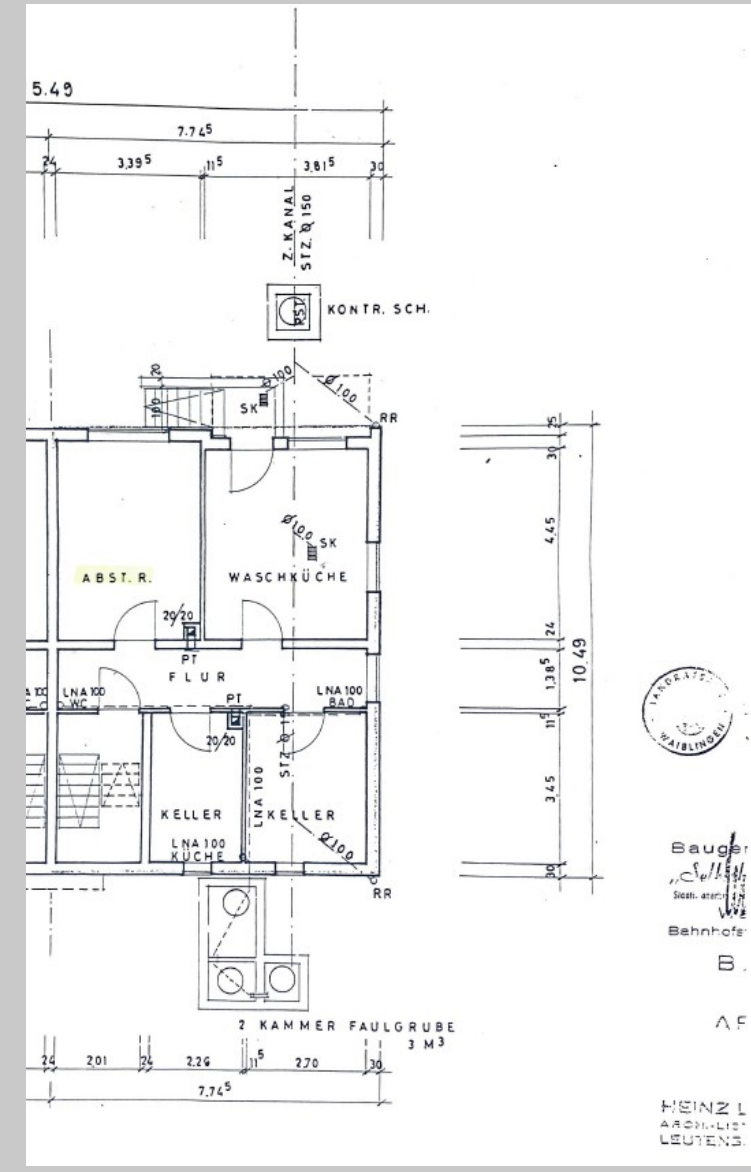
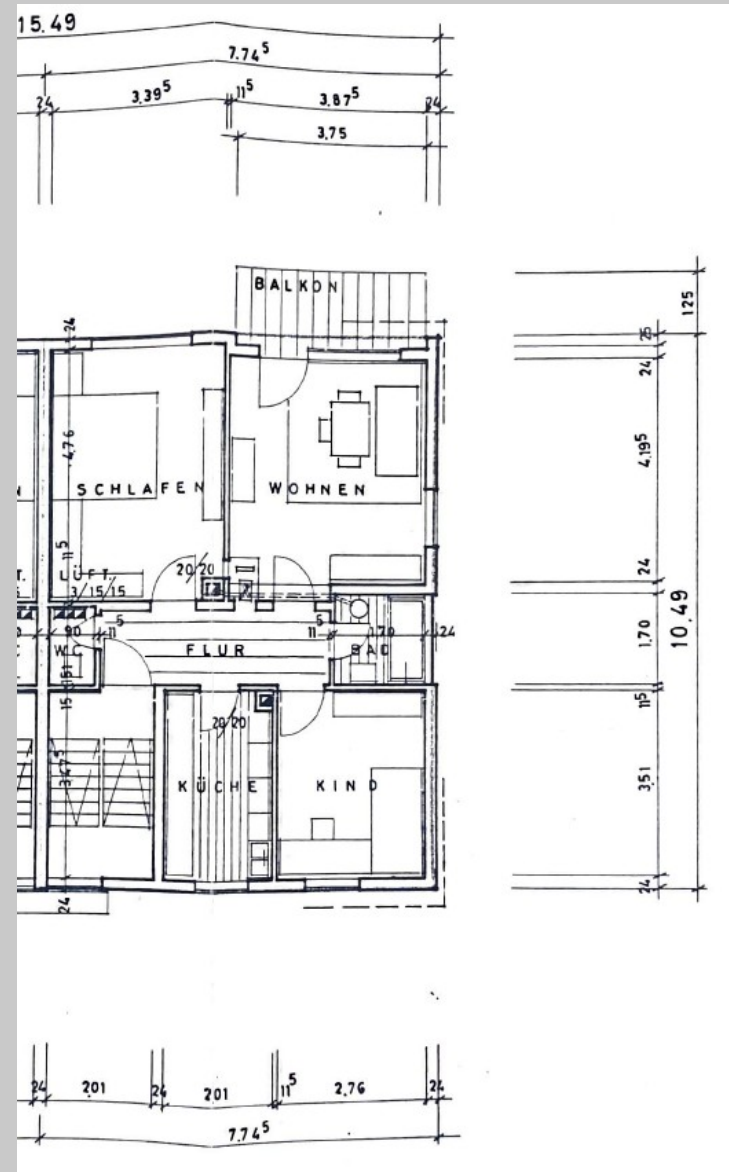
### Nutzräume: Merkmale und Ausstattung:

- Neue Fenster und Tür in der Waschküche sowie in den Kellerräumen (von 2024)
- Wände frisch verputzt und gestrichen (von 2024)
- Boden und Türen frisch gestrichen (von 2024)





# ÜBERBLICK: Lageplan, Grundrisse

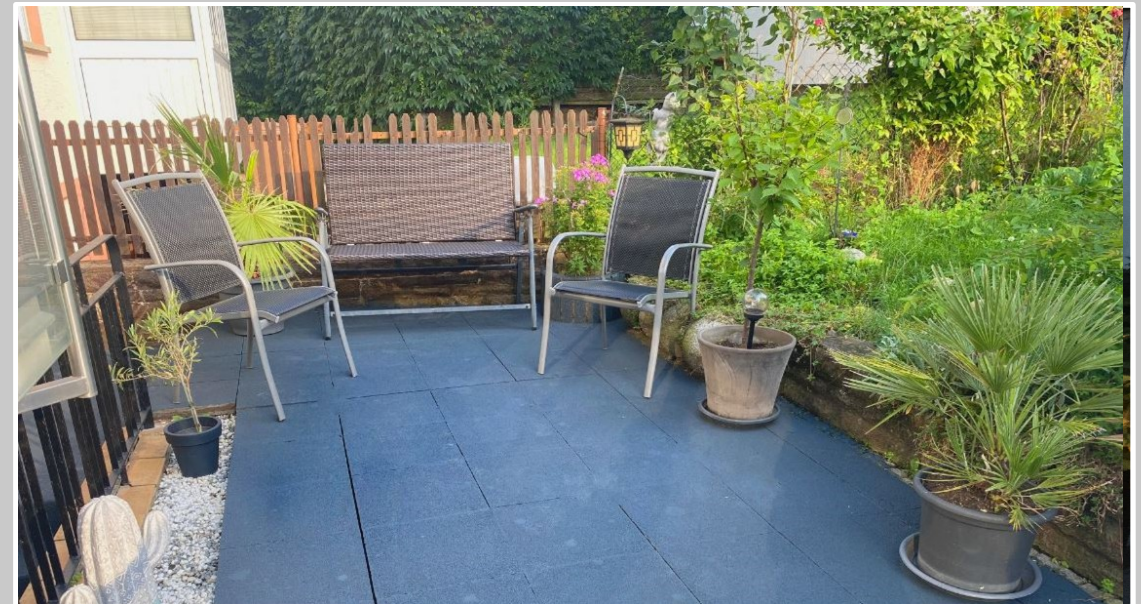
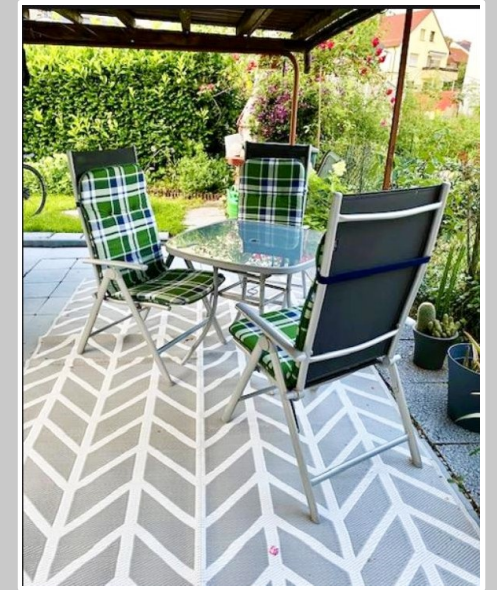




## Außenbereich: Sitzplätze

Sitzgelegenheiten im Garten (eine davon überdacht) bieten einen wundervollen und gemütlichen Platz, der Natur und Unterkunft verbindet. Sie laden zur Entspannung, zur Erholung, zu gesellschaftlicher Runde oder zum harmonischen Beisammensein ein und können mit Gartenmöbeln, Esstisch, Sitzgruppen oder mit Liegen und Accessoires wundervoll eingerichtet werden.

Der überdachte Sitzplatz bietet ausreichend Platz und Schutz für gemütliche Erholungstage und Grillabende auch bei sehr sonnigem oder regnerischem Wetter.





# Außenbereich: Garten

Ob wir einen sonnigen Nachmittag mit den Kindern beim Spielen genießen, ein Barbecue mit Freunden veranstalten oder sich für eine kurze Auszeit auf den Sitzbereich zurückziehen: In diesem Garten mit viel Privatsphäre kann man ganz für sich sein.

## Garten: Merkmale und Ausstattung:

- Gartenlage mit viel Privatsphäre
- Liebevoll angelegte Blumenoasen





# Außenbereich: Hausansicht, Parkmöglichkeiten

Garage (rechts) und ein Parkplatz vor der Garage, sowie die Möglichkeit weitere Fahrzeuge abzustellen.



**Moderne, helle, frisch sanierte Wohnung in einem 3-Familien-Haus,  
ca. 62qm Wohnfläche, mit Balkon, wunderschönem Garten und viel Privatsphäre**

**Bitte richten Sie Ihre Anfrage an die folgende E-Mail Adresse:**

**[ilobon@yahoo.de](mailto:ilobon@yahoo.de)**

**mit Angabe Ihrer vollständigen ANSCHRIFT und TELEFONNUMMER.**

**Wir werden uns mit Ihnen in Verbindung setzen**

Alle Angaben in der Immobilienanzeige sowie in diesem Exposé beruhen auf der uns vorhandenen Informationen und Unterlagen, die von Interessenten nach Wunsch eingesehen werden können. Eine Haftung, insbesondere für Druckfehler, ist ausgeschlossen.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

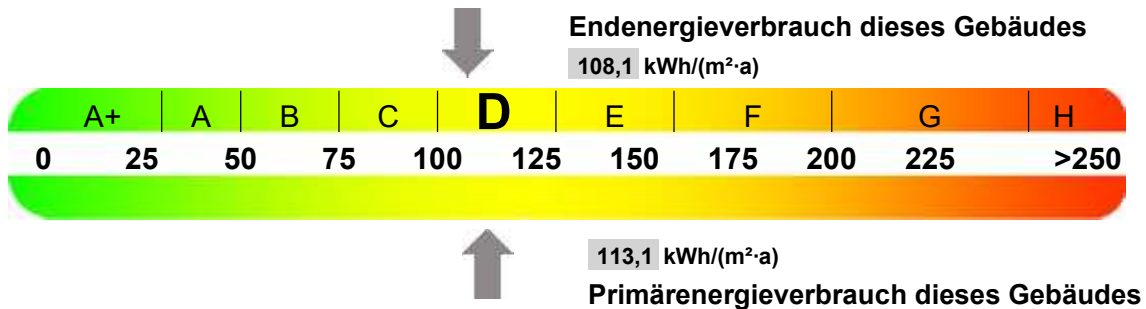
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003296430

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



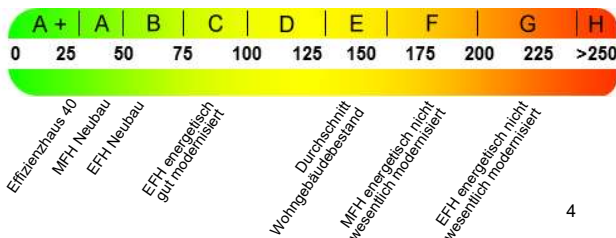
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

108,1 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	21078	3794	17284	1,07
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	21754	3915	17839	1,2
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	18744	3373	15371	1,13
01.01.2017	31.12.2017	Holz	0,2	950		950	1,07
01.01.2018	31.12.2018	Holz	0,2	950		950	1,2
01.01.2019	31.12.2019	Holz	0,2	1900		1900	1,13

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus