

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Leonberg

**Wenn Sie das besondere Haus suchen**



Objekt-Nr. **OM-320443**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
I.Kley

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	278,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 152 qm, verteilt auf 4 Etagen, bietet mit insgesamt 5,5 Zimmern, 2 Bädern (1x Badewanne, Dusche, Bidet und 1x Dusche und WC), 3 Toiletten, davon 2 separat, ausreichend Platz für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf. Für Home Office perfekt geeignet.

Gebaut wurde das Haus auf einem 278 qm großen Grundstück in Südhanglage. Durch diese Lage sind zwar einige Treppenstufen bis zum Hauseingang im EG zu erklimmen, die Belohnung durch den freien Blick ist aber garantiert. Die Räume sind allesamt licht- und sonnendurchflutet.

Im Erdgeschoß befindet sich ein abgeschlossener Flur mit Garderobe, ein großzügiger Ess-/Wohnbereich mit ca. 38 qm. Viel Platz zum Wohnen und Entspannen. Ein Design Kaminofen bietet zusätzliche Gemütlichkeit und wohlige Wärme.

Direkter Zugang zum teilweise überdachten Balkon. Ebenfalls im EG die moderne, weiße Hochglanzküche mit Markeneinbaugeräten und einer Granit Arbeitsplatte (im Kaufpreis enthalten), mit viel Stauraum trotz kleiner Fläche.

Offene Treppe zum OG. Dort befinden sich 2 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einem weiteren Balkon. Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, abgetrennter Dusche, Bidet, Einbauschränk und großem Spiegel. Separates WC und Abstellraum.

Offene Treppe zum DG mit großem Studiozimmer und tollem Ausblick; geeignet als Schlafzimmer, Spielzimmer oder Atelier.

Das Keller-/Gartengeschoß bietet zusätzlichen Platz. Separater Eingang, helles (Schlaf-)Zimmer, Bad mit Dusche und WC. Raum mit Sauna, Heizraum und Kellerraum. Umbaumöglichkeit für Einliegerwohnung in diesem Geschoß möglich.

1 große Doppelgarage mit Wallbox

Sehr angenehmes Wohnumfeld in einem verkehrsberuhigten Anliegerwohngebiet.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Folgende umfangreiche Renovierungen wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt:

2002Kernsanierung

Austausch gesamte Elektrik

Austausch aller Fenster; pflegeleichte Kunststofffenster

Umstellung Heizung von Öl auf Gas; Einbau Zentralheizung

Bäder und Toiletten erneuert

2015neue moderne Einbauküche, weiß Hochglanz, mit Markeneinbaugeräten und Granitarbeitsplatte

Einbau Design Kaminofen

Einbau Sauna

Maßanfertigung Fliegengitter/Türen für Balkone und Küchenfenster

ab 2018Haus- und Nebeneingangstüre erneuert

Einbau Glastüre Wohnzimmer

Einbau elektrisches Garagentor

Installation Wallbox Garage

Fassade; Putz erneuert und gestrichen

Balkongeländer EG und OG erneuert

2023Balkonkraftwerk mit 800 kWh

2024Toilette im Erdgeschoß komplett renoviert

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger, sonniger Wohnlage in der Leonberger Gartenstadt.

Diese Lage ermöglicht es, innerhalb weniger Gehminuten, für ausgedehnte Spaziergänge auf dem freien Feld zu sein.

Die historische Altstadt, S-Bahnhof (ca. 5 Gehminuten) und die Stadtmitte mit dem Leo Center sind bequem zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Infrastruktur.

Die Stadt Leonberg bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, alle Schularten und Sporthallen, Hallenbad und im Sommer das Leo Bad. Traumpalast Leonberg und IMAX.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bussen und S-Bahn ist sehr gut, ebenso an die Autobahnen A8/A81.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon EG

# Exposé - Galerie



Windfang



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Toilette EG



Toilette EG



Blick auf die große Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon EG



Aufgang

# Exposé - Galerie



Terrasse Gartengeschoß



Schlafzimmer mit Balkon



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Dusche OG



Wohnbereich mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Küche



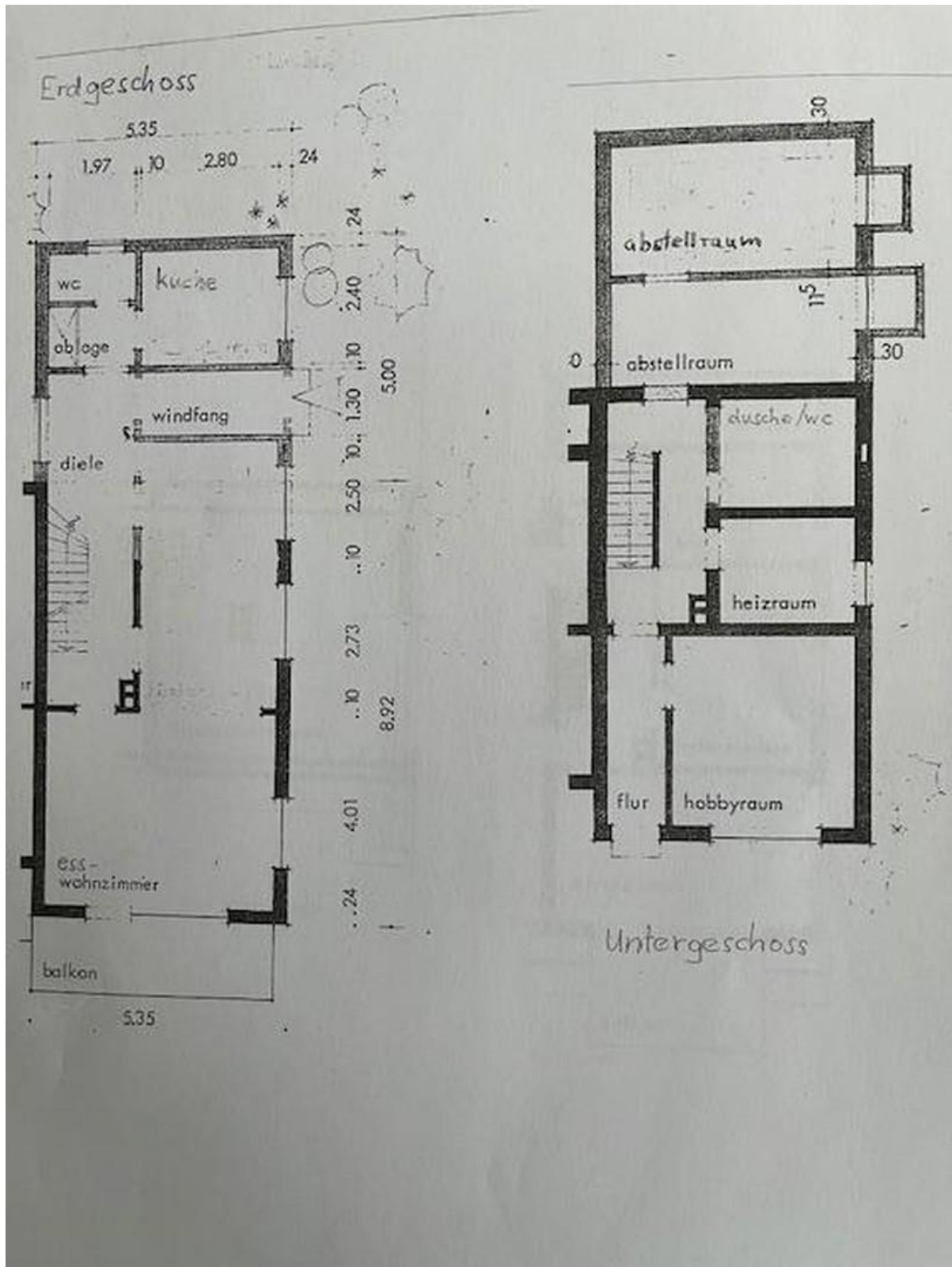
Studio DG

# Exposé - Galerie



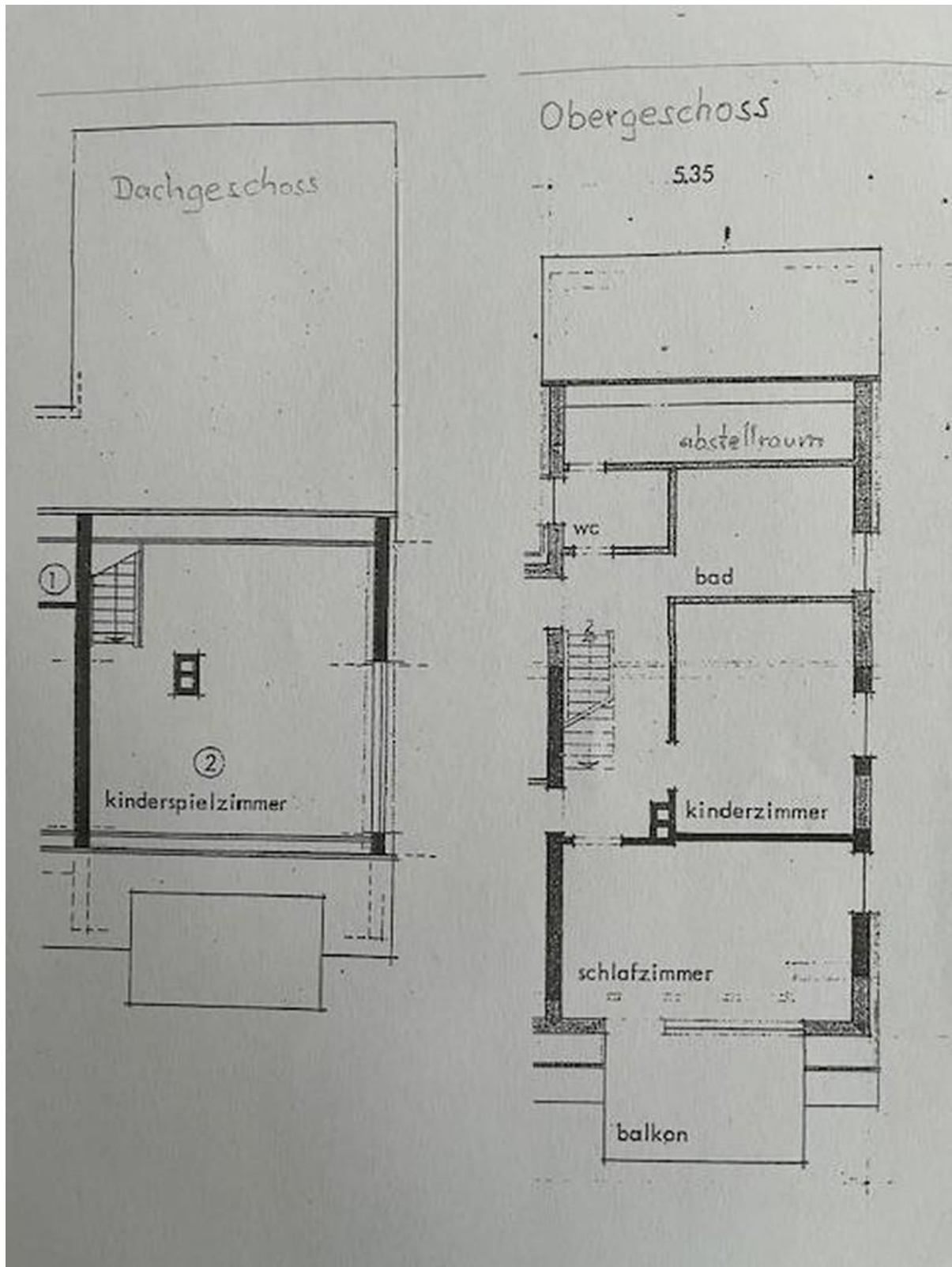
Sauna

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG und EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG und DG