

Moderne, helle, frisch sanierte Wohnung in einem 3-Familien-Haus,  
ca. 45qm Wohnfläche, mit Holzkamin, wunderschönem Garten und viel Privatsphäre



**EXPOSÉ**



Eichenweg in 71397 Leutenbach

## Daten:

Objekttyp	Etagenwohnung mit Gartenanteil, Keller, Waschküche
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1963, frisch saniert
Letzte Sanierung / Modernisierung	2024
Gartennutzung	ja
Wohnfläche	ca. 45qm
Grundstücksgröße	ca. 390qm (gemeinsame Grundstücksfläche für 3 Wohnungen)
Nutzfläche	Kellerräume, Dachspeicher, Waschküche
Anzahl Zimmer	3
Ausstattung	EBK, Holzkamin, Garten mit mehreren Sitzecken (überdacht und nicht überdacht) Kellerräume uvm.
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd – Balkon Mehrere Sitzgelegenheiten im Garten
Stellplätze	1 Stellplatz (zusätzliche Parkmöglichkeiten auf der Straße)

Heizungsart	Moderne sparsame Infrarotheizung (von 2024), per App steuerbar, mit Hintergrundbeleuchtung
Lage	Leutenbach zentral, in unmittelbarer Nähe von Stuttgart
Kamin	Holzkamin
Boden	Hochwertige Fliesen, Design-Laminatboden
Wände und Decken	Alle Innenwände im Wohnbereich gedämmt, geschliffen + neu gestrichen (keine Tapete). Innendecke gedämmt
Fenster	Kunststofffenster neu / Holzfenster (Dachfenster) neu lackiert
Bad	Bad mit Dusche + WC separat
Küche	Neue hochwertige EBK (2024), voll ausgestattet
Sonstiges	Einbaugarderobe, Dachspeicher
<b>Kaufpreis</b>	<b>179.900€</b>

---

## Technische Ausstattung:

- Elektrischer Türöffner
  - Internetanschluss vorbereitet
  - Hochwertige Eingangstür
  - Hochwertige und sparsame Infrarotheizung
  - Möglichkeit eines kostenlosen Glasfaseranschlusses
  - Neuer Holzkamin
  - Neue EBK mit Elektrogeräten, inkl. Geschirrspülmaschine und Kühl- / Gefrierkombi
  - Neue Briefkastenanlage
  - Integrierte LED-Beleuchtung (Spots)
  - Moderner sparsamer Warmwasserspeicher mit Eco-Modus im Bad
  - 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 in der Wohnung, im Treppenhaus, im Keller inkl. Waschküche
-

## Sanierungs- /Modernisierungsmaßnahmen:

### In der Wohnung:

Neue Kunststofffenster nach dem neusten Standard, 2fach verglast	2024
2 Dachfenster frisch lackiert	2024
Wände und Decken innen gedämmt, geschliffen und gestrichen (keine Tapeten)	2024
Neue hochwertige Wohnungstür	2024
Neue hochwertige EBK mit Elektrogeräten, inkl. Geschirrspülmaschine und Kühl- / Gefrierkombi	2024
Neue Bodenbeläge (Fliesen, Laminat)	2018, 2024
Neuer Holzkamin, vom Schornsteinfeger abgenommen	2024
Neue hochwertige sparsame Infrarotheizung mit App Programmierung und Hintergrundbeleuchtung	2024
Komplette Badsanierung (neues Duschbad)	2024
Komplette WC-Sanierung	2024
Komplette Erneuerung der Elektrik	2024
Innendämmung der Decke inkl. Einbau der sparsamen LED-Deckenspots	2024
Neue Zimmertüren inkl. Türzargen	2024

## 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

## BESCHREIBUNG

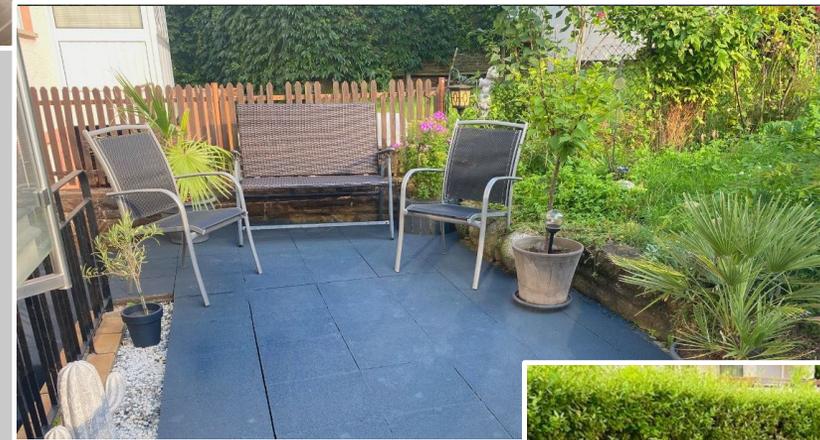
Diese moderne lichtdurchflutete Wohnung sowie eine wunderbare Gartenanlage lassen keine Wünsche offen.

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

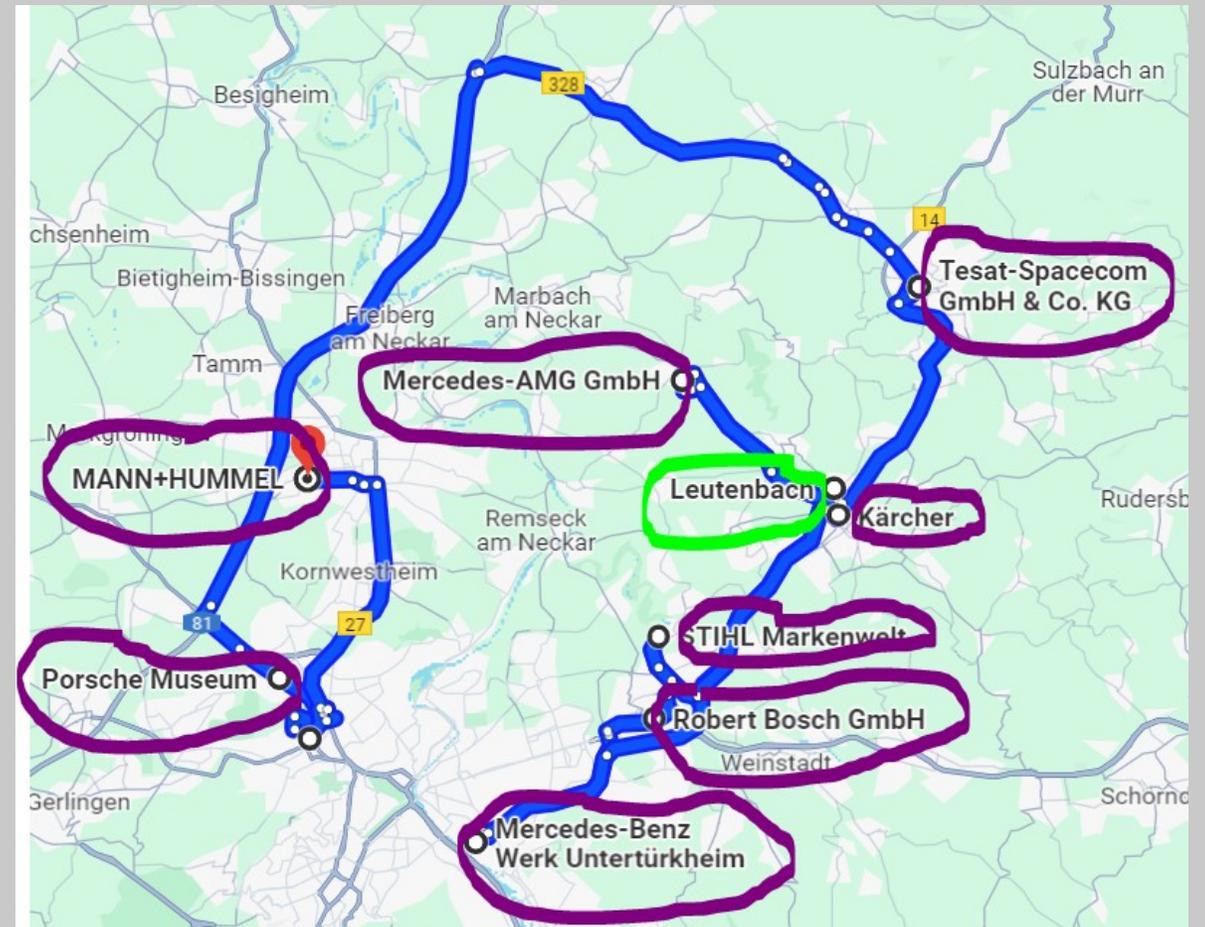
**S-Bahn Anschluss** (S3) in unmittelbarer Nähe (<2 km)

**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)



# Essbereich

Von diesem wunderschönen, dank großen Fenstern lichtdurchfluteten Esszimmer aus hat man einen freien Blick in den ganzen Wohnbereich, auch auf den gemütlichen Holzkamin. Der Essbereich vereint sich zudem mit dem angrenzenden Kochbereich.

## Essbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Große Fenster (von 2024)
- Hochwertiger Laminatboden (von 2018)
- Sehr hell, direkt am Fenster



# 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:

- Große Fenster (von 2024),
- Hochwertiger Laminatboden in Holzoptik (von 2018)
- Großer moderner Design-Holzkamin;
- TV- / LAN-Anschluss (muss noch vom Netzprovider angeschlossen werden);
- Moderne sparsamen an App angeschlossene Infrartheizung mit Hintergrundbeleuchtung in verschiedenen Farben (von 2024)



# Küchenbereich

Beim Kochen mit den Gästen plaudern oder die spielenden Kinder im Auge behalten – offene Designer-Küche wird schnell zum Mittelpunkt des Hauses. Man bekommt mit einer Wohnküche einen vergrößerten Wohnbereich. Verschiedene Tätigkeiten wie Kochen, Essen, Arbeiten, Lesen oder Fernsehen finden nicht mehr in getrennten Räumen statt, sondern in einer offenen, modernen, einladenden Wohnatmosphäre. Koch oder Köchin steht nicht isoliert in der Küche, sondern nimmt aktiv am Familienleben teil.

## Küchenbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Offen zum Wohn-/Essbereich gestaltete nagelneue moderne Einbauküche (von 2024), ausgestattet mit allen Elektrogeräten
- Hochwertige Arbeitsfläche mit integrierter Steckdose
- Stimmungsbeleuchtung über der Theke



# Eingangsbereich

Freiraumgefühl dank dem großzügig geschnittenen hellen Raum mit Tageslicht und direktem Zugang in den Wohn- und Essbereich. Eine große Einbau-Garderobe bietet ausreichend Platz für Kleidung und Schuhe

## Eingangsbereich: Merkmale und Ausstattung:

- Lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit dem Dachspeicher
- Hochwertiger Design-Laminatboden (von 2018)
- Schöne moderne Einbau-Garderobe



# Schlafzimmer

Schlafen unter Sternen: In das schöne Schlafzimmer mit Bett unter dem Dachfenster passt ein großes Bett (200x200) sowie ein großer Kleiderschrank.

## Schlafzimmer: Merkmale und Ausstattung:

- Dachfenster vor oder über dem Bett
- Großes Bett (2m x 2m) + 2 Nachtkonsolen und ein großer Kleiderschrank passen problemlos rein
- Hochwertiger Design-Laminatboden (von 2018)



# Badezimmer

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

## Badezimmer: Merkmale und Ausstattung (saniert in 2024):

- Hauptbadezimmer mit offener Dusche
- 1 Dachfenster (lackiert in 2024)
- Authentische italienische Design-XXL-Fliesen 1,20 x 0,6 m
- Indirekte Beleuchtung

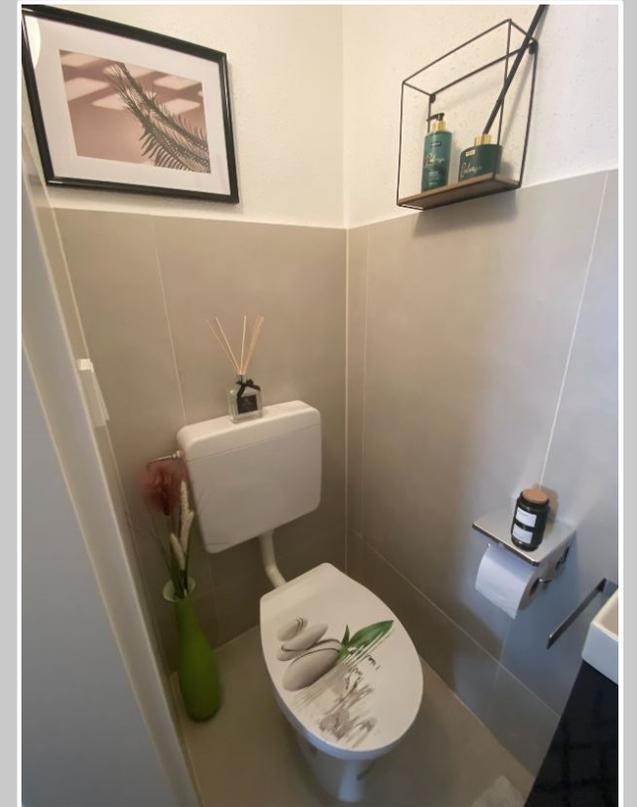


# Toilette

Schöne Toilette mit Wellness-Faktor ist frisch saniert und authentisch eingerichtet

## Toilette: Merkmale und Ausstattung:

- Authentische italienische Design-XXL-Fliesen 1,20 x 0,6
- 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.

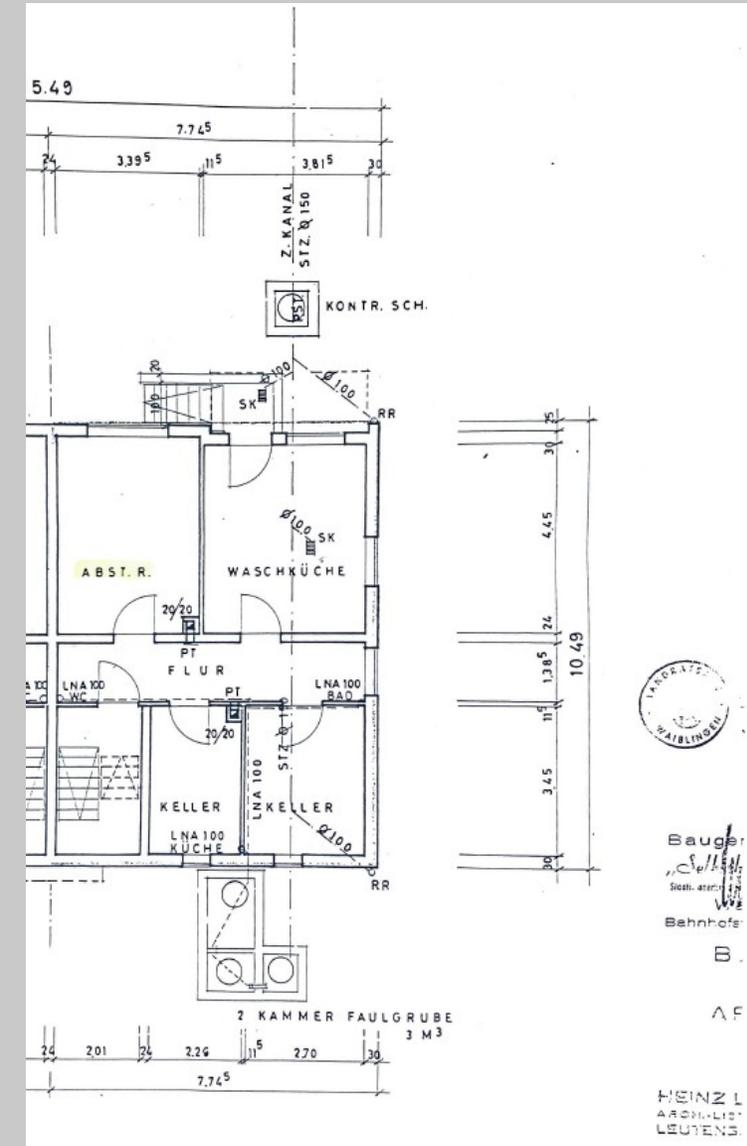
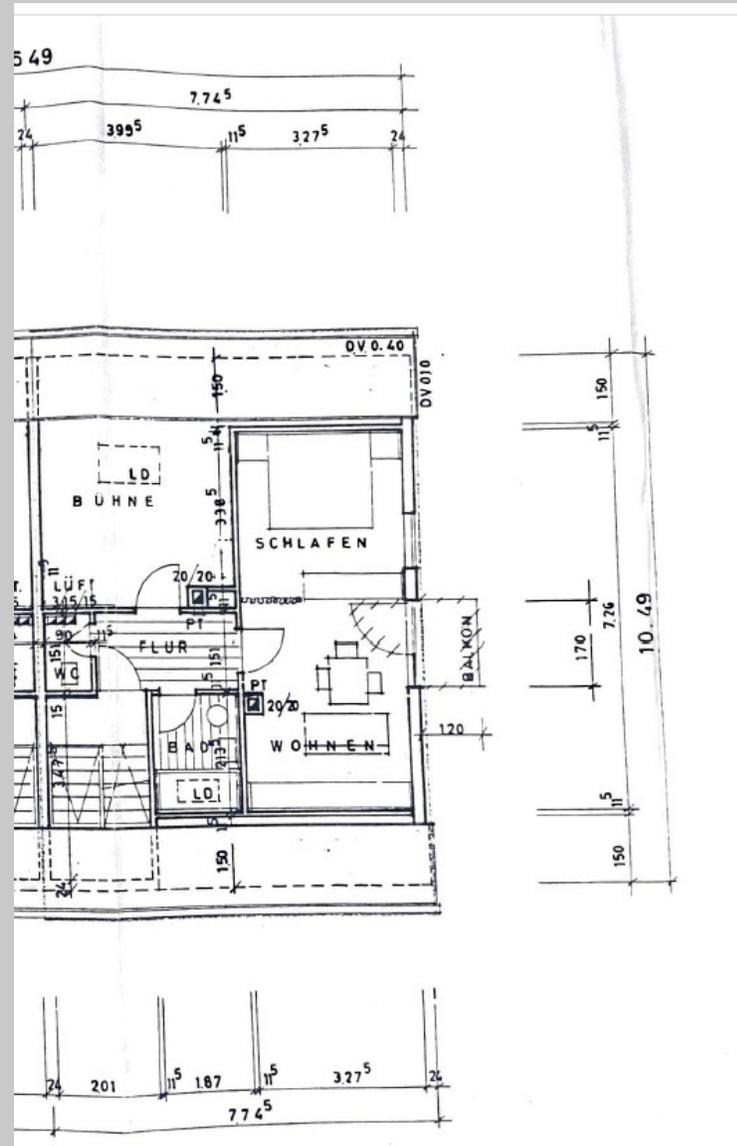
Zusätzlich gibt es einen separaten Kellerraum, einige Gemeinschafts-Kellerräume sowie einen Raum für die Holzaufbewahrung.

### 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)



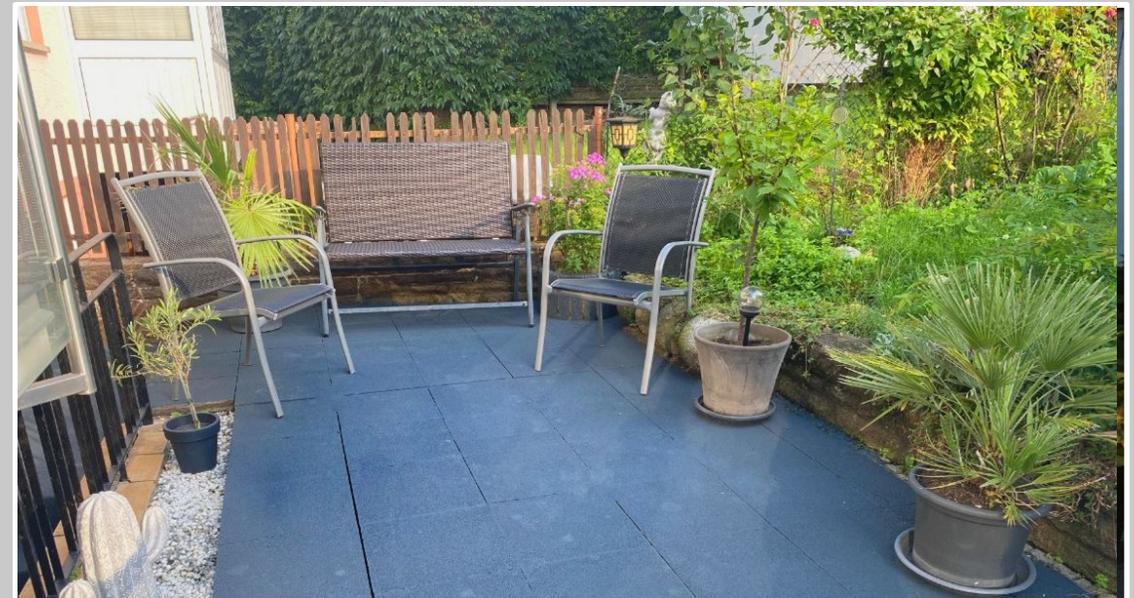
# ÜBERBLICK: Lageplan, Grundrisse



## Außenbereich: Sitzplätze

3 Sitzgelegenheiten (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

Parkplatz für ein Auto mit der Möglichkeit weitere Fahrzeuge vor dem Parkplatz abzustellen.



**Moderne, helle, frisch sanierte Wohnung in einem 3-Familien-Haus,  
ca. 45qm Wohnfläche, mit Holzkamin, 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.