

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leinzell

### Einfamilienhaus, provisionsfrei, Energieeffizienzklasse B



Objekt-Nr. OM-382041

### Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
A und I

73575 Leinzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	670,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus befindet sich in Leinzell, Ostalbkreis (ca. 9 km nordöstlich von Schwäbisch Gmünd). Das Objekt wurde im Jahr 1962 in Massivbauweise erbaut und von 1995 bis 2003 nachhaltig unter Verwendung natürlicher, hochwertiger und langlebiger Baumaterialien (Holz, Natursteine, Terracotta) kernsaniert.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Standardhebung durch kompletten Austausch der Heizung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Fenster (K-Wert 1,3-1,1) 1995-2003
- Erneuerung und Wärmedämmung Dach mit Einbau einer Schleppgaube (Bad OG) sowie Balkonanbau OG 1995
- Ausbau DG, OG 1995
- Erneuerung und Wärmedämmung Fassade 1997
- Eingangsbereich Neugestaltung, Anbau 1997
- Außenanlagen (Stellplätze) 1999
- EG Raumneuaufteilung und Sanierung (Umbau Zwei- in Einfamilienhaus) 2000
- Kelleranbau mit Wintergarten mit Erneuerung der Drainage 2003
- Errichtung der Außenanlagen im Gartenbereich mit großzügiger Terrasse 2004
- Fassadenerneuerung Wetterseite (Nordwest) mit Nanofarbe (schmutzabweisend Lotuseffekt) 2012
- Einbau einer weiteren Heizung (Kaminofen Olsberg Tolima, wasserführend) 2022
- Installation Solarthermie (schwerpunktmäßige Warmwasseraufbereitung Sommer) und Balkonkraftwerk 2022

Der bauliche Zustand des Objekts ist laut Gutachten vom 24.07.2025 überdurchschnittlich gut.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden in den letzten Monaten durchgeführt:

- Instandsetzung der Außenanlagen
- Außenfassade (Verputz) gestrichen.
- Holzdielenboden Esszimmer abgeschliffen und gewachst.
- Balkon neu gestrichen.

Einem sofortigen Einzug nach Übergabe steht daher nichts im Wege. Überzeugen sie sich selbst bei einer Vor-Ort-Besichtigung von den Vorzügen dieses Objekts.

Das Objekt wurde in die Energieeffizienzklasse B eingestuft und ist damit energetisch mit einem Neubau vergleichbar (Energieausweis, Gültigkeit bis 26.05.2035).

Es liegt ein Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des §194 BauGB vom 24.07.2025 vor.

Balkon, Terrasse (mit Markise) und verschiedene Verweilplätze im grünen Garten laden ebenso wie der ca. 100m entfernte Wald zu einem Aufenthalt im Freien und in der Natur ein. Eine Sauna im Hobbyraum bietet nach einem arbeitsreichen Tag die nötige Entspannung.

Das UG bietet mit einer überdurchschnittlichen Nutzfläche von 110 qm nicht nur genügend Raum für die typischen Nutzungen, wie Lagerung von Vorräten und anderen Gegenständen, Werkstatt, Haustechnik und Hauswirtschaft. Vielmehr bietet es die Möglichkeit davon ca. 54

qm (2 Räume) nach eigenen Vorstellungen zu nutzen. Diese Räume sind neben dem Hauswirtschaftsraum beheizt und mit Laminat- bzw. Linoleumboden ausgestattet.

Das Objekt verfügt über eine Reiheneckgarage (mit Parkmöglichkeit davor) und weitere vier Stellplätze. Eine Gartenhütte bietet genügend Raum, um Gartenwerkzeuge und -möbel zu verstauen. Weiter verfügt es über zwei separate Kellereingänge. Sowohl bei der Haustüre als auch bei den beiden Kellertüren handelt es sich um Sicherheitstüren mit Stahlkern.

EG: Eingangsbereich/ Windfang (angebaut 1997), offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, Gäste-WC mit Urinal, Kinderzimmer und Wintergarten (2003)

OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, (Näh-)Atelier, Badezimmer mit Dusche und Badewanne (Kaldewei) , zwei Waschbecken, WC und Urinal (Colani)

DG: offener Wohnbereich, Gäste-/Kinderzimmer

UG: Arbeitszimmer (kein Wohnraum), Hauswirtschaftsraum, Technikraum, Werkstatt, Vorratsraum, offener Kellerraum, Trainings-/Hobbyraum (mit Sauna)

## Ausstattung

Böden: Fertigparkett (OG, DG), Holzdielen und Fliesen im EG

Innentüren Wohnbereich: Massivholz

Einbauküche: Massivholz Schreinerarbeit

Heizart: Zentralheizung, tlw. Fußbodenheizung, Energieträger Öl (Niedertemperaturkessel => keine Austauschpflicht)

Weitere Heizung: Kaminofen (wasserführend), Energieträger Holz

Solarthermie: Warmwasseraufbereitung

PV: Balkonkraftwerk 0,6 kwp

Wasserenthärtungsanlage

Sauna

Außenanlagen: Porphyr Bossen Natursteine (Quader, Mosaik und Pflastersteine)

Terrasse mit Markise

Da das Objekt im Jahr 2000 vom Zweifamilienhaus in ein Einfamilienhaus umgebaut wurde, kann eine Nutzungsänderung als Zweifamilienhaus nach den erforderlichen baulichen Maßnahmen in Betracht gezogen werden.

Das Objekt wird selbst genutzt und ist nicht vermietet. Bezugsfrei ab 01.06.2026.

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann gleichwohl nicht übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Leinzell ist eine kleine Gemeinde im Ostalbkreis mit ca. 2000 Einwohnern. Die Infrastruktur kann sich mit einem Schulzentrum (Grund-, Werkrealschule, Realschule), zwei Kindertagesstätten, einem Hallenbad und einer Fahrschule sehen lassen. Da drei Buslinien (72, 73, 74) durch den Ort führen, ist die Anbindung an Schwäbisch Gmünd gut. Ein Edeka-Supermarkt und ein Discounter in Brainkofen sind fußläufig erreichbar. Eine Bäckerei, ein Café, eine Eisdiele sowie verschiedene Fachgeschäfte runden das Einkaufsangebot in der Gemeinde ab. Die medizinische Versorgung ist durch eine Hausarztpraxis sowie eine Zahnarztpraxis gewährleistet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Südansicht Wintergarten



Südansicht Wintergarten

# Exposé - Galerie



Südostansicht mit Balkon



Garten Westen Holzvorrat

# Exposé - Galerie



Garten Südseite



überdachter Wäscheplatz

# Exposé - Galerie



EG offener Wohnbereich



EG offener Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG offener Wohnbereich



Kaminofen

# Exposé - Galerie



EG Wintergarten



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer



EG Gäste-WC

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Balkon



OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG Nähatelier



OG Nähatelier

# Exposé - Galerie



Aufgang DG



DG offener Wohnbereich

# Exposé - Galerie



UG Hauswirtschaftsraum



UG Vorratsraum

# Exposé - Galerie



UG Arbeitszimmer



UG offener Kellerbereich

# Exposé - Galerie

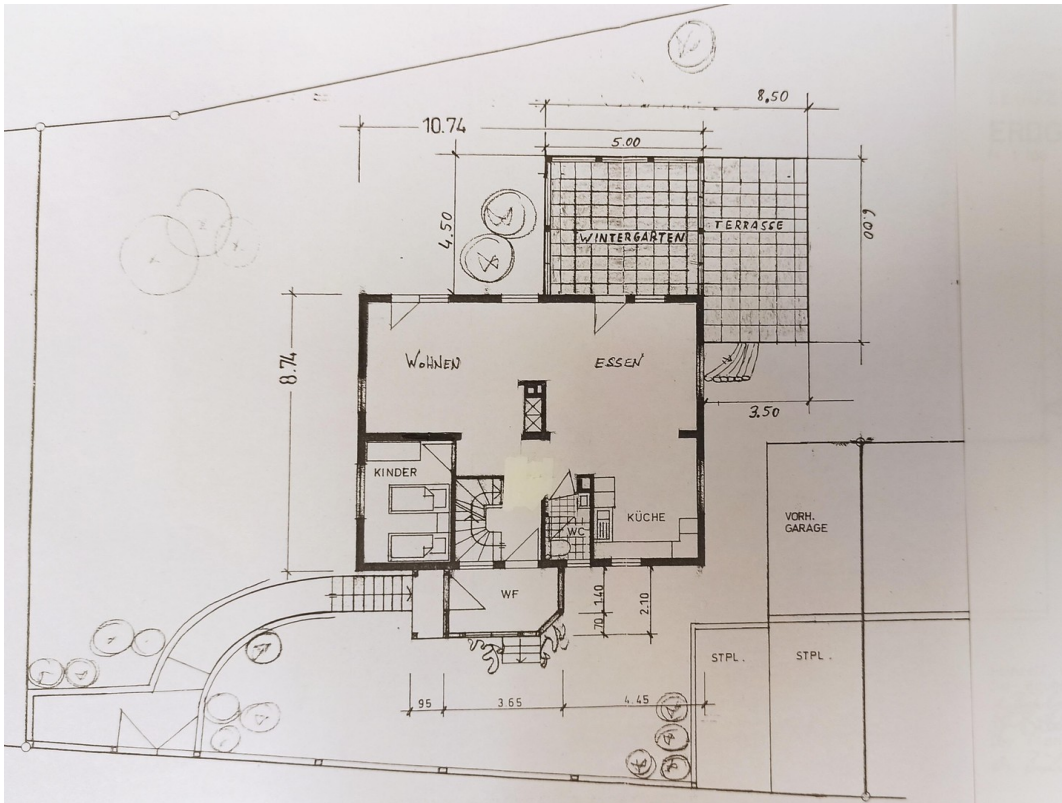


Blick Esszimmerfenster

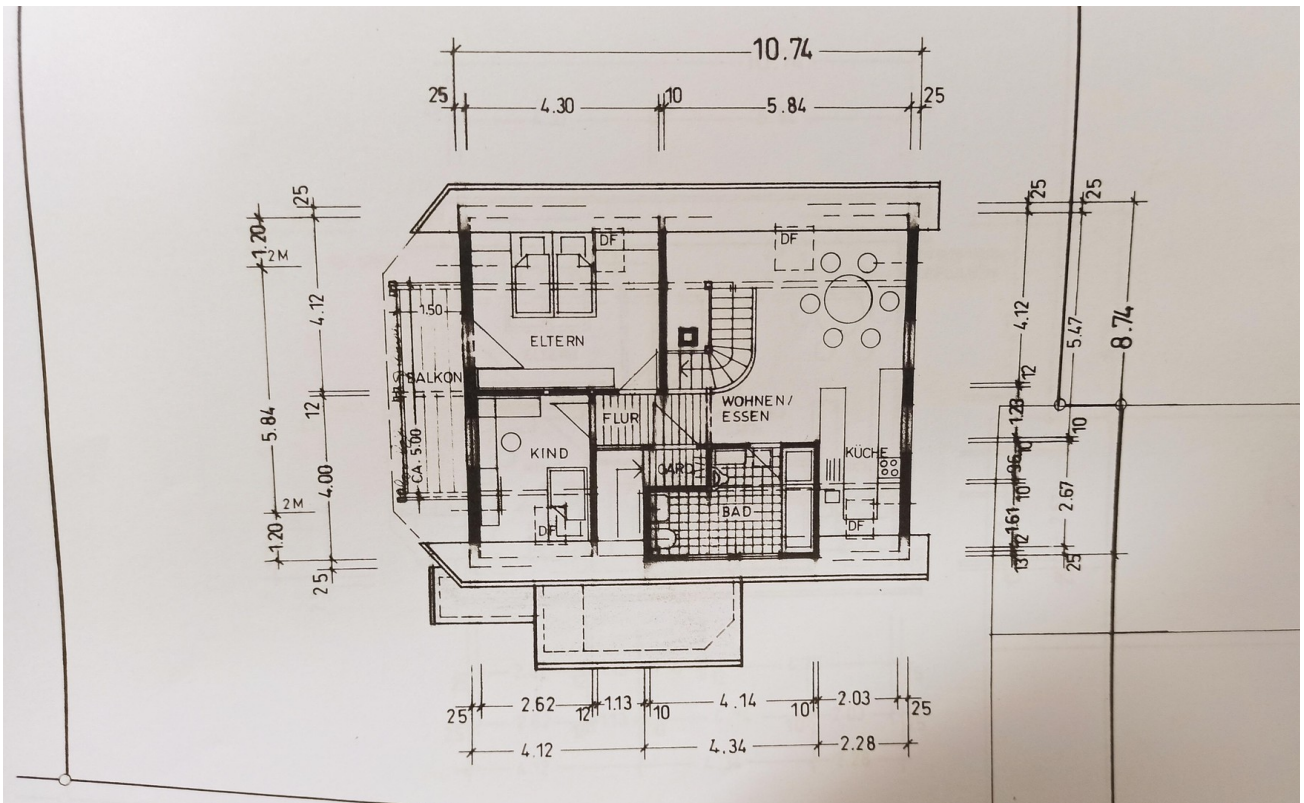


Blick Esszimmerfenster

# Exposé - Grundrisse

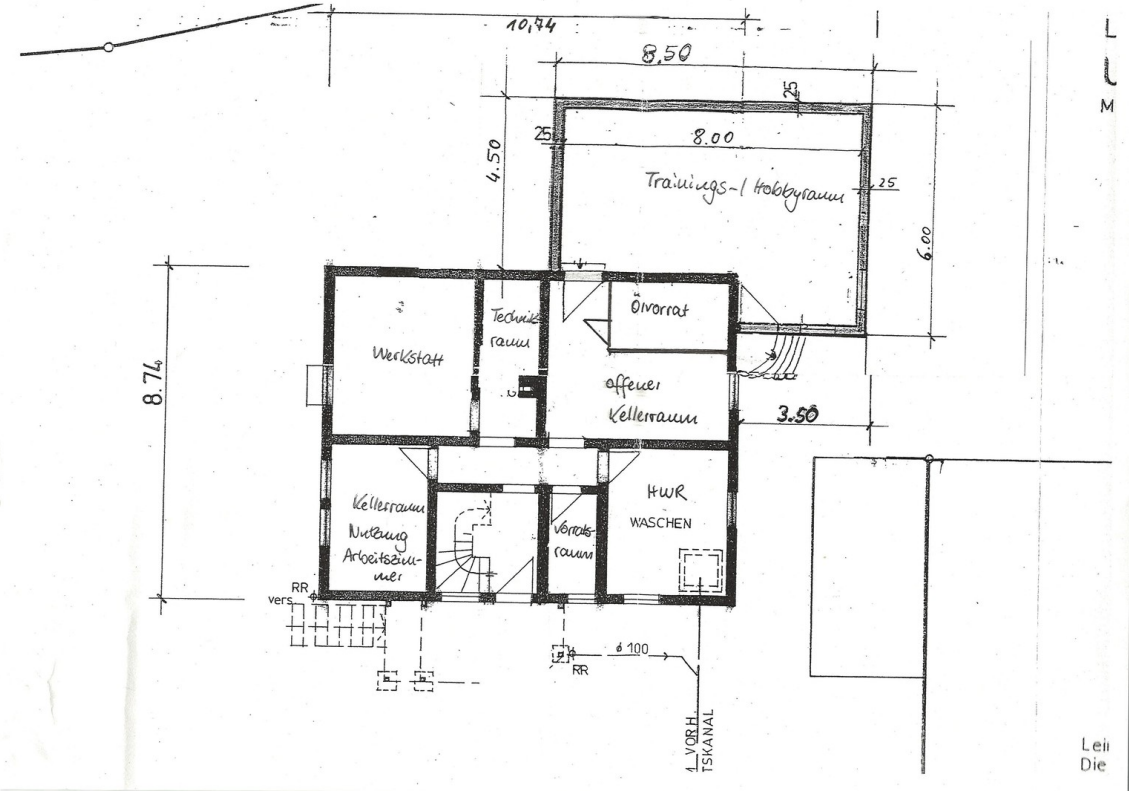


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

Leit  
Die