

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Leutenbach

### Hochwertige DHH in Leutenbach - Weiler zum Stein



Objekt-Nr. OM-403792

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **680.000 €**

71397 Leutenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1981      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 232,00 m² | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 4         | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 7,00      | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 180,00 m² | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 56,00 m²  | Stellplätze  | 1                 |
| Energieträger     | Öl        | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete DHH in Leutenbach-Weiler zum Stein wurde 1981 massiv gebaut und bietet auf 180 m² Wohnfläche und 7 Zimmern viel Platz für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Ortsrandlage. Das Haus wurde im Jahr 2000 aufwändig modernisiert und sehr gut ausgestattet.

Die vier Geschosse bieten eine hervorragende Raumaufteilung. Es gibt drei Badezimmer und ein Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist die Eckbadewanne im Hauptbad (OG). Das Bad im UG wurde dieses Jahr erneuert.

Das Haus sowie die angrenzende Garage sind unterkellert und bieten somit zusätzlichen Stauraum. Die Heizung wurde Ende 2023 mit einer hocheffizienten Öl-Brennwert Heizung (Vissmann Vitoladens 300-c) erneuert. Die Öltanks sind von Fa. Chemo aus GFK und wurden 2005 erneuert. Die Kunststoff-Fenster von Gayko und Weru sowie die Haustüre (Alu/Kunststoff) sind von 2009. Die Innentüren wurden alle 2018 ausgetauscht. Der Dachausbau mit Dachisolation, Dampfsperre, 3 neuen Dachfenstern von Velux und neuem Bad wurde 2015 gemacht. Die Photovoltaikanlage von 2010 mit 5,28 kW wird bis 2030 gefördert. Im Wohnzimmer/Esszimmer Küche ist Granit (Kashmir White mit elektrischer Fußbodenheizung) verlegt. Das Hauptbad ist mit Blue Pearl Granit (auch mit elektr. Fußbodenheizung) ausgestattet. Auch im Bad DG ist eine elektrische Fußbodenheizung installiert.

Mit dem vorhandenen Glasfaseranschluss sind Sie auch für die Zukunft gut gerüstet.

Die Garage mit Stellplatz davor (direkt am Haus), hat ein Hörmann Sektionaltor in weiß.

Genießen Sie die Sonne auf der nach Süden ausgerichteten Terrasse (inkl. elektrischer Markise).

Das Haus wurde laufend instandgehalten und aufgewertet. Vollständige Renovierungsliste weiter unten.

Das heißt für Sie: Einfach streichen, einziehen und wohlfühlen.

Bitte keine Makleranfragen!

## Ausstattung

Renovierungen (vollständig)

Jahr 2000

- größtenteils neue Elektrik (Fußbodenheizung im EG / Bad OG, neue Dimmer, zusätzliche Steckdose/Schalter/Dimmer von Jung)
- neue GBit Verkabelung in jeden Raum (außer Bad/WC)
- neue SAT Verkabelung (Kathrein / Spaun) in jeden Raum (außer BAD/WC)
- Dolby Digital Verkabelung im Wohnzimmer
- Granitfliesen Eingang/Flur UG, Treppenhaus (Kashmir White)
- Granitfliesen EG (WZ, EZ, Küche, WC und Treppenhaus) Kashmir White incl. elektrischer Fußbodenheizung
- Granitfliesen Bad OG (Blue Pearl), Fußbodenheizung (elektrisch) neue Dusche, neue Eckbadewanne (Hüppe), neues WC und neue Wandfliesen (Vollverfliesung)
- neue Heizkörper im ganzen Haus (Kermi)
- neue Holzdecken (weiss), größtenteils mit Deckenspots und Dimmer
- neue, hochwertige Gegensprechanlage (Siedle), incl. Bewegungsmelder

- Zeyko Küche (Buche Natur) mit 2 Apothekerschränken, ausreichend Platz und Bartheke als Raumteiler

- Granittreppen (Kashmir White) und Edelstahlhalter im ganzen Haus

- Reibputz im Treppenhaus / Hauseingang

Jahr 2005

- Erneuerung Öltanks (Chemo GFK, 3 x 1500 Liter)

Jahr 2009

- Erneuerung aller Fenster durch 2-fach verglaste Kunststofffenster (Gayko / Weru)

- Erneuerung Eingangstüre (Alu/Kunststofftür von Gayko)

Jahr 2010

- Installation Photovoltaikanlage Sharp/SMA (5,28 KW)

Jahr 2015

- Dachausbau, 3 hochwertige Velux Dachfenster, komplett neues Bad mit Regendusche, hochwertigen Badmöbeln und elektrischer Fußbodenheizung, Laminat im restlichen Raum

Jahr 2018

- Elektrische Markise auf Terrasse (von WZ aus steuerbar)

- Austausch aller Innentüren in weiß mit stellenweisen Klarglastüren

- Garagentor elektrisch von Hörmann (Sektionaltor mit FB)

Jahr 2023

- Neue Öl-Brennwertheizung (Vissmann Vitoladens 300-C) incl. Warmwasserspeicher

Jahr 2025

- Bad UG erneuert

- Zimmer UG erneuert

#### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Leutenbach-Weiler zum Stein ist eine nette Gemeinde, die eine gute Infrastruktur mit ländlichem Flair verbindet. Profitieren Sie von einer ruhigen Ortsrandlage und viel Grün in der Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, was Ausflüge und Pendelverkehr erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Dienstleister sind in der Nähe vorhanden. Bushaltestelle, Hausarzt, Zahnarzt sowie Kindergarten erreichen Sie fußläufig. Grundschule ist vor Ort, weiterführende Schulen in Leutenbach und Winnenden.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 113,80 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



DG\_Zimmer1



# Exposé - Galerie



DG\_Zimmer2



DG\_Zimmer3

# Exposé - Galerie



DG\_Zimmer4



DG\_Bad1



DG\_Bad2



# Exposé - Galerie



OG\_Bad1



OG\_Bad2

# Exposé - Galerie



OG\_Bad3



OG\_Kinderzimmer1



# Exposé - Galerie



OG\_SZ\_1



OG\_SZ\_2



# Exposé - Galerie



OG\_Kinderzimmer2



EG\_Treppenhaus



EG\_Hauswirtschaft1



# Exposé - Galerie



EG\_Gäste\_WC1



EG\_Küche1



EG\_Küche2



# Exposé - Galerie



EG\_Küche3



EG\_Küche4



EG\_Ess/Wohnzimmer1



# Exposé - Galerie



EG\_WZ\_2



EG\_WZ\_3



EG\_WZ\_4

# Exposé - Galerie



UG\_Treppenhaus



UG\_Bad1



# Exposé - Galerie



UG\_Bad2



UG\_Büro1

# Exposé - Galerie



UG\_Keller1



UG\_GfK\_Heizöltank

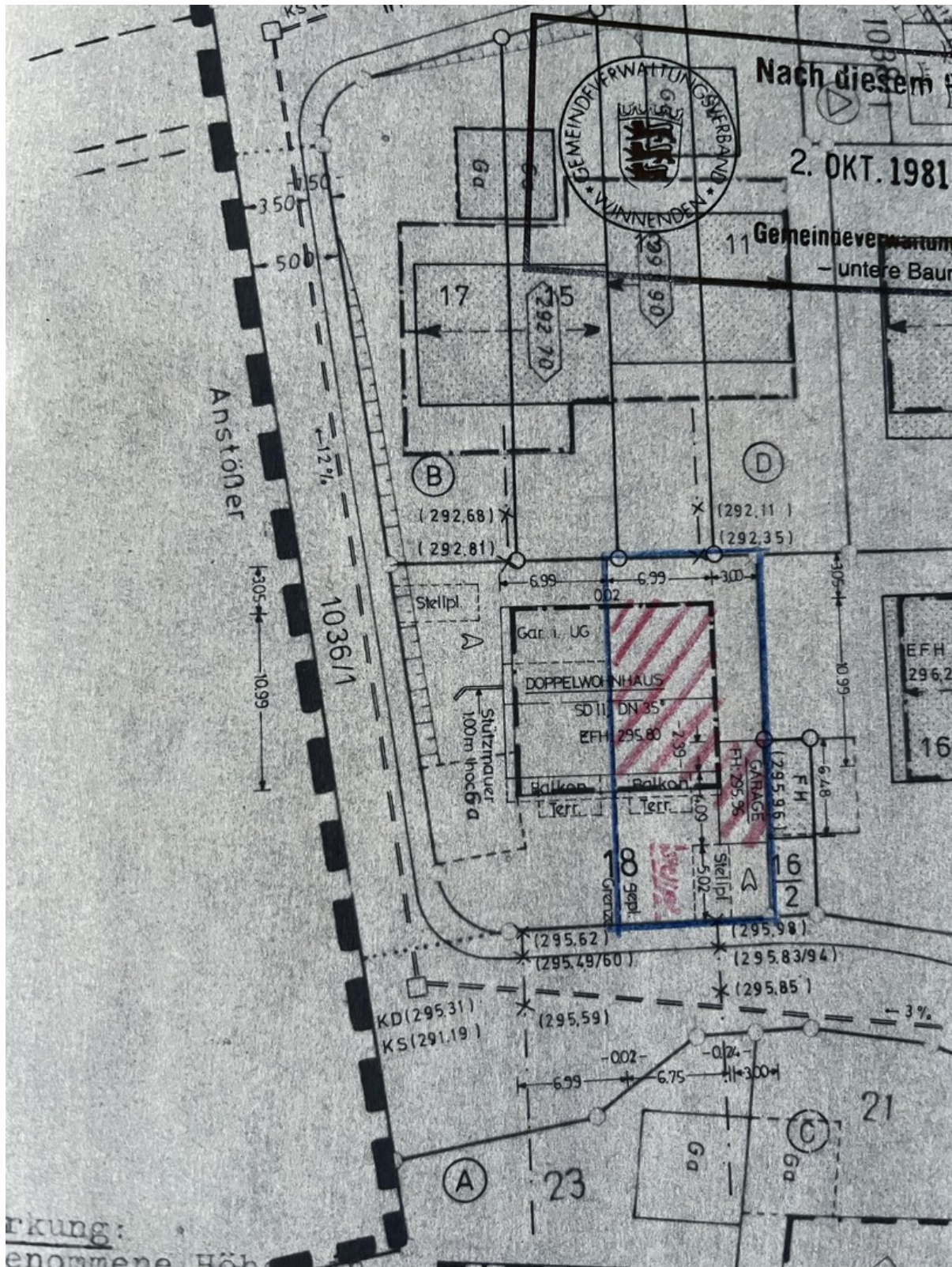


# Exposé - Galerie



UG\_Neue\_Öl\_Brennwertheizung

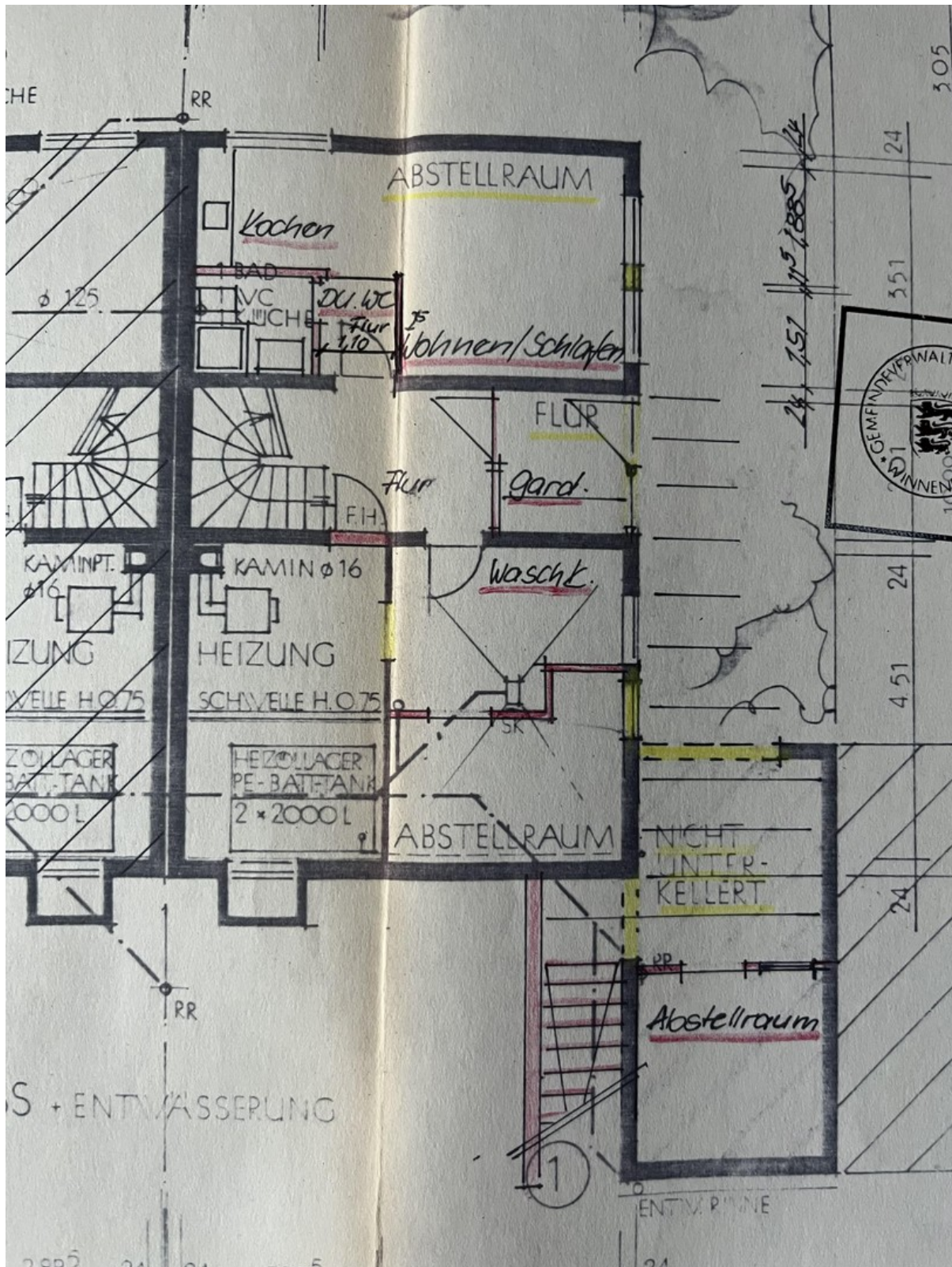
# Exposé - Grundrisse



Lageplan



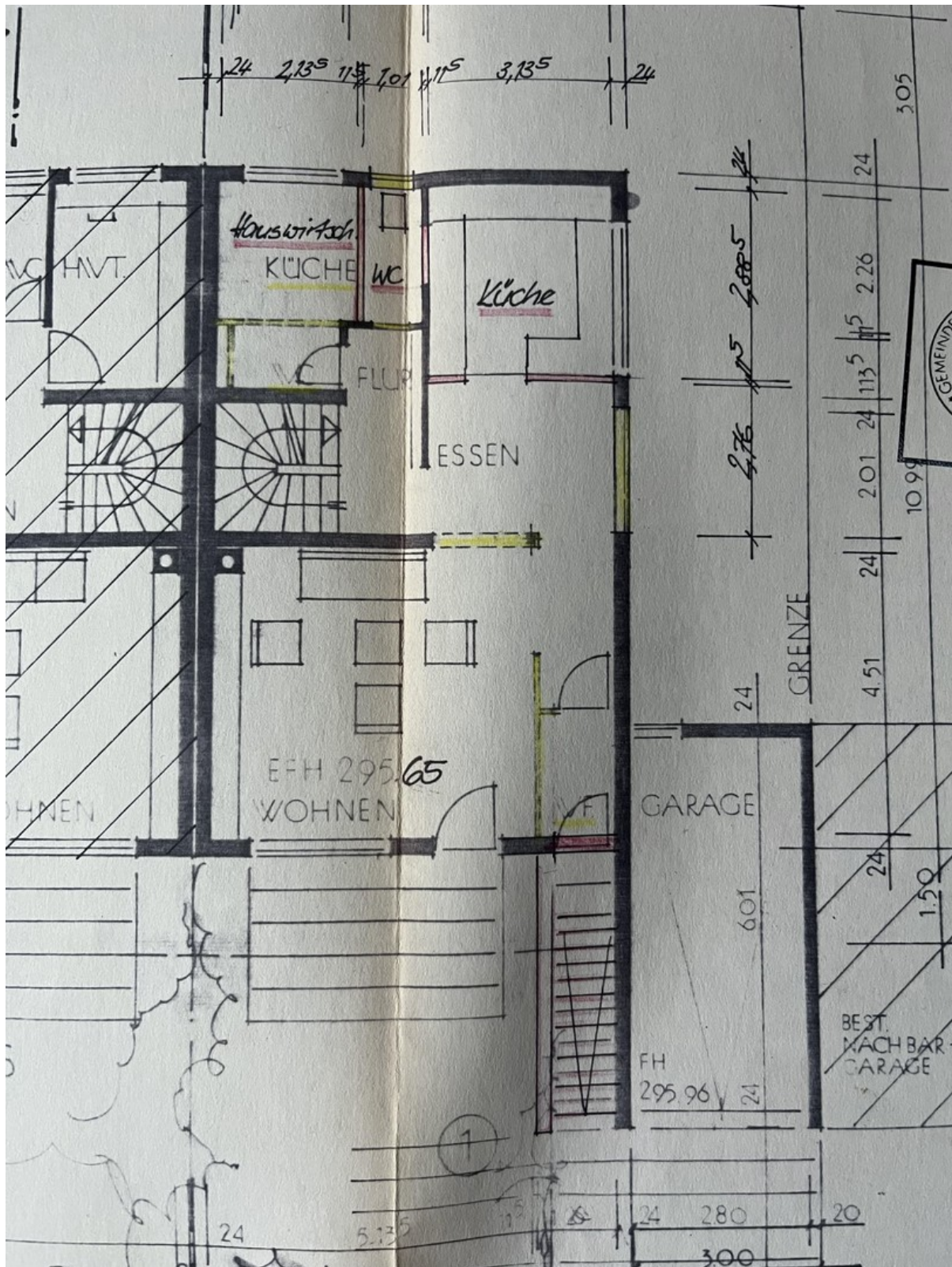
# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_UG



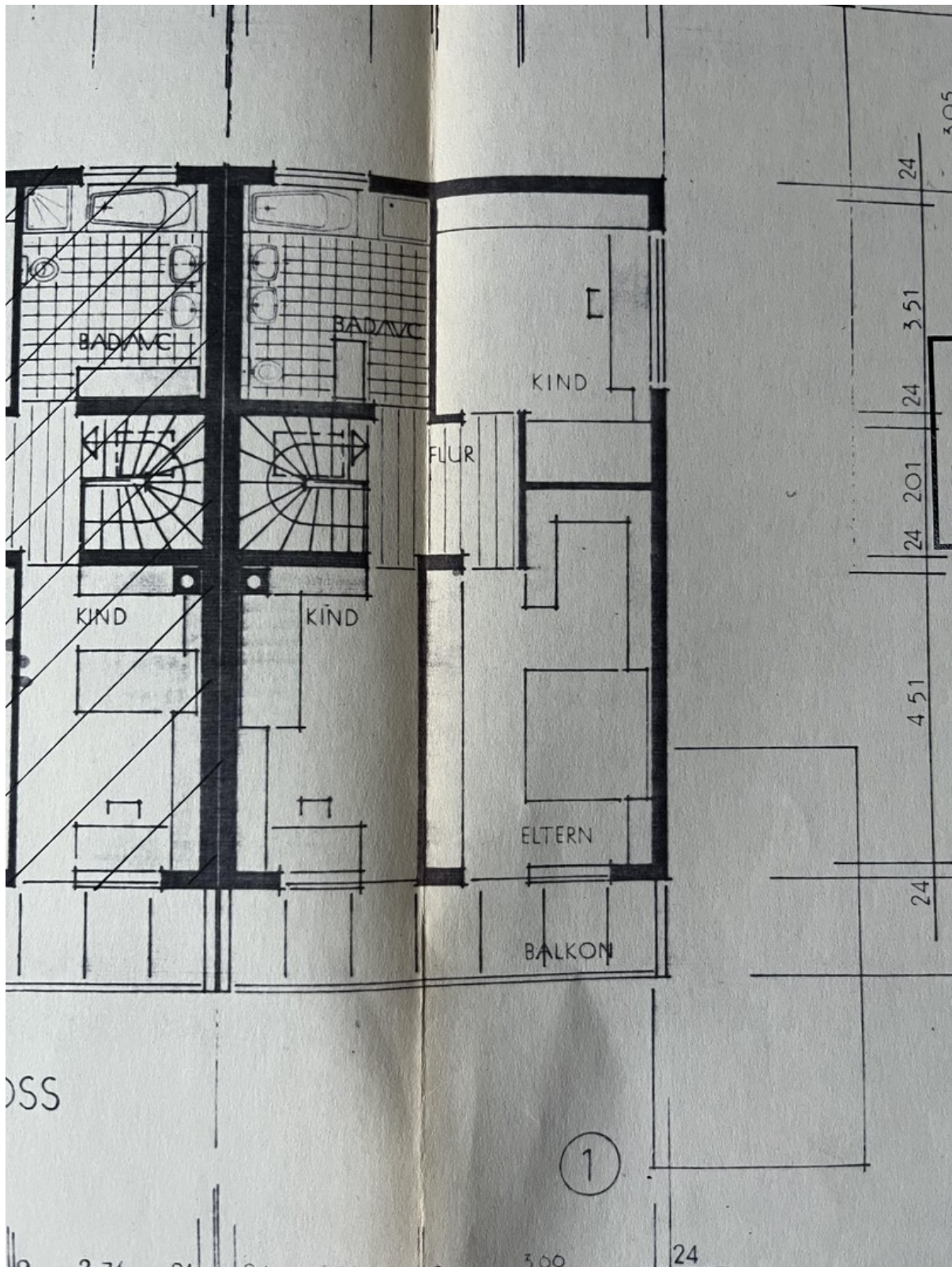
# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_EG

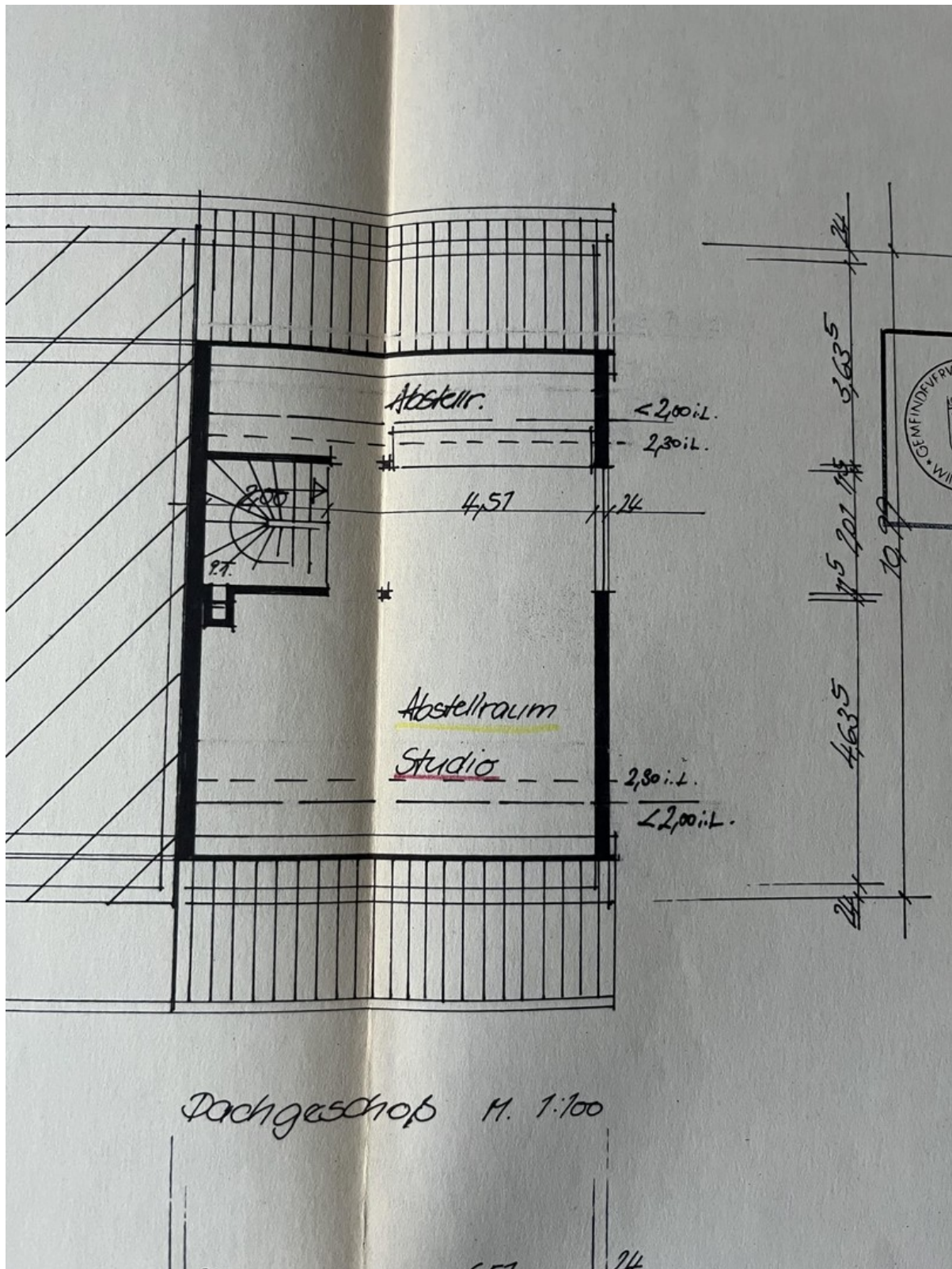


# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_DG