

# Exposé

Doppelhaushälfte in Leonberg

**Neubau-Doppelhaushälfte mit Wahlfreiheit!**



Objekt-Nr. OM-409987

## Doppelhaushälfte

Verkauf: **505.500 €**

Ansprechpartner:  
Manuel Ott

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2026                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 228,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Erstbezug         |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 4,50                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 124,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1                 |
| Nutzfläche        | 16,00 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Fußbodenheizung   |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer der seltensten Gelegenheiten am Immobilienmarkt: Eine moderne Neubau-Doppelhaushälfte, die nicht nur Wohnen auf höchstem Niveau bietet, sondern auch ein starkes Statement in Sachen Nachhaltigkeit setzt.

Die Doppelhaushälfte entsteht in massiver, klimaneutraler Bauweise und vereint dabei modernes Design mit nachhaltiger Substanz. Das Projekt ist bereits baurechtlich genehmigt – Sie investieren also in ein Vorhaben, das nicht nur visionär geplant, sondern auch rechtlich abgesichert ist.

Dieses Neubauprojekt steht für:

Massive Bauweise für Generationen gedacht und bietet Ihnen folgende Ausbauoptionen mit voller Kostenkontrolle.

Bezugsfertig – 635.500 €

Schlüsselfertig zum Festpreis – keine Zusatzkosten, direkt einziehen.

Ausbauhaus – 614.000 €

Eigenleistung bei Maler-, Boden- und Schreinerarbeiten möglich.

Ausbauhaus / veredelter Rohbau – 505.500 €

Maximale Gestaltungsfreiheit, ideal für Selbstbauer oder Handwerker.

Alle Varianten basieren auf demselben Haus und Grundstück –

der Preis richtet sich ausschließlich nach dem gewählten Ausbaustand.

Gemeinsam mit dem Bauträger verfolgen wir ein klares Prinzip:

keine versteckten Kosten, klare Leistungen, nachvollziehbare Preise.

Reale Teilung des Grundstücks!

Klimaneutrales Konzept, das Kosten spart und Werte schafft.

Seltenheit am Markt – Doppelhäuser im Neubausegment sind eine Rarität.

Steigende Immobilienpreise als Rückenwind für Ihre Wertentwicklung

Hier kaufen Sie nicht nur ein Zuhause – Sie sichern sich eine Investition in die Zukunft.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte überzeugt durch eine zukunftssichere Bauweise nach GEG 2024 und setzt die erforderlichen Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit. Dank des klimaneutralen Energiekonzepts mit einer LWWP und einer Photovoltaikanlage profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einem klaren Plus an Unabhängigkeit.

Im Inneren erwartet Sie moderner Wohnkomfort: eine Fußbodenheizung in allen Räumen, zwei stilvoll ausgestattete Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses – lichtdurchflutet und perfekt für das Leben im Alltag wie auch für gesellige Abende.

Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für helle Räume, sonnige Nachmittage und laue Sommerabende auf der eigenen Terrasse. Hier verschmelzen moderne Architektur, Wohlfühlatmosphäre und nachhaltige Technik zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Die Doppelhaushälfte wird zu einem schlüsselfertigen Preis inkl. Grundstück zu einem Festpreis angeboten.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Sonstiges

Zu den vertraglich festgeschriebenen Baukosten kommen noch zusätzlich € 25.000,- externe Baunebenkosten hinzu (z.B. Telekommunikation, Wasser, Erschließung).

Die in diesem Exposé enthaltenen Visualisierungen, Grundrisse und Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Abgebildete Ausstattungsgegenstände, Möbel, Küchen, Bepflanzungen sowie Farb- und Materialvarianten sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Angebots bzw. können diese abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibungen. Änderungen aufgrund technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Objekt Maklerfrei angeboten wird und eine Kontaktaufnahme durch Makler nicht erwünscht ist.

## Lage

Die Neubau-Doppelhaushälfte entsteht im Stadtteil Leonberg-Silberberg, einer der schönen Wohnlagen zwischen Rutesheim und Leonberg. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen am Stadtrand mit den Vorteilen einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso wie die historische Altstadt von Leonberg.

Durch die direkte Anbindung an die A8 und A81 sowie die Nähe zu Stuttgart, Böblingen und Sindelfingen ist Silberberg besonders attraktiv für Berufspendler. Gleichzeitig laden umliegende Wälder, Weinberge und Naherholungsgebiete zum Entspannen ein.

Ein Standort, der Lebensqualität, Wertbeständigkeit und Zukunftssicherheit gleichermaßen garantiert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Südwest Ansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht II



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse

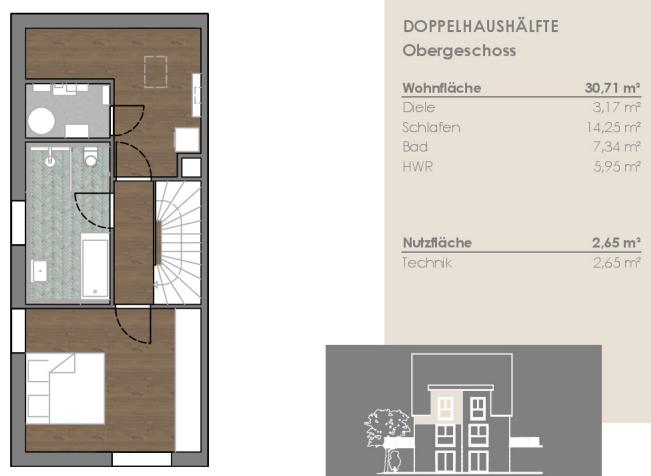


Übersichtsplan

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



| DOPPELHAUSHÄLFTE    |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Untergeschoß        |                            |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>51,10 m<sup>2</sup></b> |
| Wohnen/Essen/Kochen | 35,64 m <sup>2</sup>       |
| SpK/Abstell         | 5,36 m <sup>2</sup>        |
| WC                  | 2,63 m <sup>2</sup>        |
| <br>                |                            |
| <b>Terrasse</b>     | <b>14,94 m<sup>2</sup></b> |
| (Wohnfläche)        | 7,47 m <sup>2</sup>        |

A small graphic icon representing a residential building with a tree in front of it, located below the floor plan table.

# Exposé - Grundrisse

| DOPPELHAUSHÄLFTE   Standard |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Untergeschoss               | 51,29 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss                 | 41,95 m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoss                | 30,71 m <sup>2</sup>  |
| Spitzboden                  | 13,75 m <sup>2</sup>  |
| <br>Terrasse                | 14,94 m <sup>2</sup>  |
| (Wohnfläche                 | 7,47 m <sup>2</sup> ) |
| <br>Wohnfläche              | 123,95 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche                  | 16,40 m <sup>2</sup>  |



| DOPPELHAUSHÄLFTE   Variante |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Untergeschoss               | 51,10 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss                 | 41,95 m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoss                | 30,71 m <sup>2</sup>  |
| Spitzboden                  | 13,75 m <sup>2</sup>  |
| <br>Terrasse                | 14,94 m <sup>2</sup>  |
| (Wohnfläche                 | 7,47 m <sup>2</sup> ) |
| <br>Wohnfläche              | 123,76 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche                  | 16,40 m <sup>2</sup>  |

