

Exposé

Doppelhaushälfte in Leonberg

Provisionsfrei: Sanierte DHH in Leonberg-Ezach inkl. EBK



Objekt-Nr. **OM-435708**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **810.000 €**

71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmedatum	31.07.2026
Grundstücksfläche	222,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	188,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	32,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Motto hier: Streichen und einziehen!

Die Highlights auf einen Blick

Sanierter Bestzustand: Umfassende Modernisierung 2015/2016 (Elektrik, Fenster, Türen, Böden, Bäder).

Energetisches Vorzeigeprojekt:

> PV-Anlage (10,88 kWp), Speicher, Balkon-Solar und Brauchwasserwärmepumpe – bei einem Energieverbrauch von nur 70,4 kWh/(m²a) (Klasse B)! Während andere über steigende Energiekosten klagen, lehnen Sie sich entspannt zurück.

> Dank der PV-Anlage mit Speicher und der Brauchwasserwärmepumpe sind Sie bereits heute bestens aufgestellt: Der bestehende Öl-Brennwertkessel ist funktional, bietet Ihnen aber durch die bereits installierten neuen Heizkörper die perfekte Basis für eine volle Förderung beim Umstieg auf eine Wärmepumpe in der Zukunft.

High-Tech & Komfort: Glasfaser bis 1000 Mbit/s, Netzkabel im Haus, elektrische Rollläden und hochwertige Einbauküche mit Siemens/Bora-Geräten.

Wellness-Faktor: Finnische Sauna im Haus und ein pflegeleichter Garten, der Erholung statt Arbeit bietet.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für Käufer, die keine Lust auf langwierige Renovierungen haben. Hier trifft solide Bauweise von 1979 auf modernste Technik von heute. Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Hinweis! Antworten auf Ihre Anfrage erhalten Sie per E-Mail vom Portal ohne-makler, nicht über das Portal Ihrer Anfrage, z.B. ImmoScout. Prüfen Sie ggf. Ihren Spam-Ordner.

Ausstattung

> EG: Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, angrenzender Essbereich, offene Küche, Flur, Gäste-WC

> OG: Tageslichtbad (Badewanne, separate Dusche, Doppelwaschbecken, WC), zwei Schlafzimmer/Büros/Kinderzimmer, separate Ankleide

> DG: Tageslicht-Duschbad, weiteres Schlafzimmer/Büro/Kinderzimmer

Vollwärmeschutz

> 1 Garage

> 1 Stellplatz

> Öl-Brennwertkessel von 2005 - volle Förderung von 55% für Wärmepumpe möglich

> Dacheindeckung mit hochwertigen Tonziegeln, Lebensdauer 80-100 Jahre

> Glasfaseranschluss Dt. Telekom, freie Anbieterwahl bis 1000/500 Mbit/s down/up

Sanierung 2015/2016:

> Dreifach verglaste Fenster (Ug = 0,6 W/m²K, hochwertiges Salamander-Profil, Schallschutz bis 46 dB, Einbruchhemmung bis RC 2, 76er Rahmen mit 4 Pilzkopfverriegelungen, Sicherheitsschließblechen von Winkhaus)

> Neue Dachfenster mit Sungate-Glas, Beschlag: Konstant Standard RC1N mit 4 Sicherheits-Schließstücken, Südfenster mit Solar-Rollläden und Fernbedienung

> Neue Heizkörper für niedrigere Vorlauf-Temperatur

- > Neue Hauseingangstür, neue Kellertür (hochwertiges Salamander-Profil, Beschlag mit 3-fach-Verriegelung, Stahlkern), ABUS-Schließanlage
- > Neue Innentüren weiß
- > Neue Elektrik
- > Rollläden elektrisch
- > Netzwerkkabel
- > Echtholzparkett Eiche, geölt
- > Bäder saniert: Hauptbad mit BETTEONE RELAX Badewanne, hochwertige Burgbad Badmöbel und Sprinz Echtglas-Duschkabine
- > Zwischensparrendämmung (URSA GEO Klemmfilz WLG 032 PLUS, 140 mm) und pro clima INTELLO PLUS Hochleistungs-Dampfbremse
- > Finnische Sauna
- > Hochwertige Einbauküche aus dem Küchenstudio mit Siemens/Bora Markengeräten und Kunststeinplatte in Beton-Optik (hitzebeständig und dicht, keine Fleckenbildung) verbleibt im Haus

2021:

- > PV-Anlage, 10,88 kWp, 7,7 kWh Speicher
- > 2x 11 kW Wallboxen in Garage

2023:

- > Balkon-Solar, 1,2 kWp
- > Brauchwasserwärmepumpe

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

> Leonberg-Ezach, gelegen im baden-württembergischen Landkreis Böblingen, besticht durch seine attraktive Lage am Rande des Schwarzwaldes und seine gute Anbindung an Stuttgart.

> Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zur Erholung ein.

> Das Freibad und das Kino mit der größten Leinwand der Welt sind fußläufig zu erreichen.

> Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A8 und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, Busse) ausgezeichnet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich mit Blick in Küche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Kinder-/Schlafzimmer im OG



Kinder-/Schlafzimmer 2 im OG

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad mit sep. Dusche

Exposé - Galerie



Kinder-/Schlafzimmer 3 im DG



Kinder-/Schlafzimmer 3 im DG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss mit Sauna



Finnische Sauna

Exposé - Galerie



Duschbad im Dachgeschoss



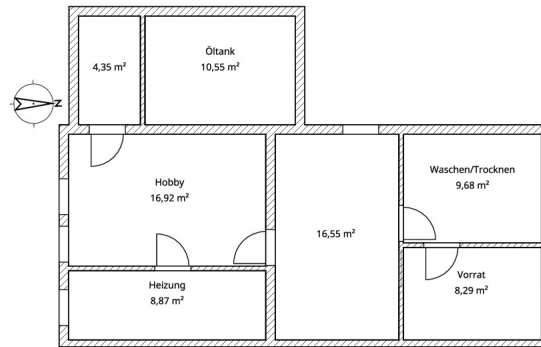
Garten

Exposé - Galerie



Terrasse

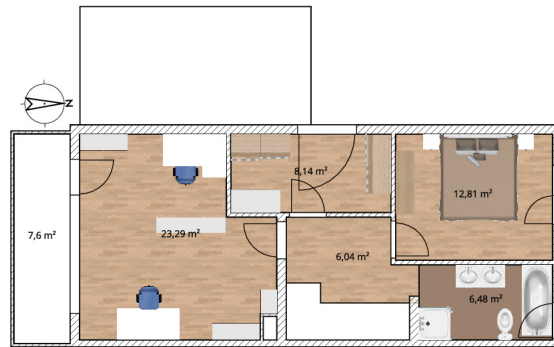
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

