

Exposé

Einfamilienhaus in Leutkirch

Kernsaniertes Traumhaus - energieeffizientes EFH in beliebter, zentrumsnaher Lage



Objekt-Nr. **OM-450078**

Einfamilienhaus

Verkauf: **779.000 €**

88299 Leutkirch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	618,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	141,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	269,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige und kernsanierte Einfamilienhaus in ruhiger Stadtrandlage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus energieeffizienter Bausubstanz, moderner Technik und einem warmen, natürlichen Wohnambiente.

Das Haus wurde im Jahr 2021 vollständig kernsaniert und befindet sich in einem entsprechend sehr guten Zustand. Im Fokus der Sanierung stand insbesondere die Energieeffizienz, sodass die Immobilie heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen in vollem Umfang gerecht wird und die Unterhaltskosten sehr gering sind. Der Energieausweis liegt vor.

Ausstattung

Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron (Innenaufstellung)
- PV-Anlage 11,7 kWp
- Batteriespeicher BYD 10,2kWh
- Wechselrichter von Kostal
- Echtholz Eichenparkett im kompletten EG und OG
- Loggia in Südwestausrichtung im EG mit Screens zur Verschattung und Windschutz
- Innenliegende Dachterrasse im OG
- Lichtdurchflutete Räume und großformatiges Panoramafenster im Wohn/Essbereich
- Westseite verschattet mit Screens
- Insektenschutz teilweise integriert
- Vorbereitung für E-Ladestation im Hof vorhanden
- Überdachter großräumiger Eingangsbereich
- Freistehende Badewanne

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Siedlung am Stadtrand mit freiem Blick auf die Willhelmshöhe. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und viel Grün aus.

Zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in der Natur befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Erholungswert.

Die Innenstadt, sowie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Der Kindergarten ist direkt gegenüber, ein weiterer Vorteil dieses für Familien so geeigneten Hauses.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenansicht02

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich01



Wohn/Essbereich02

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich03



Küche01

Exposé - Galerie



Küche02



Bad01

Exposé - Galerie



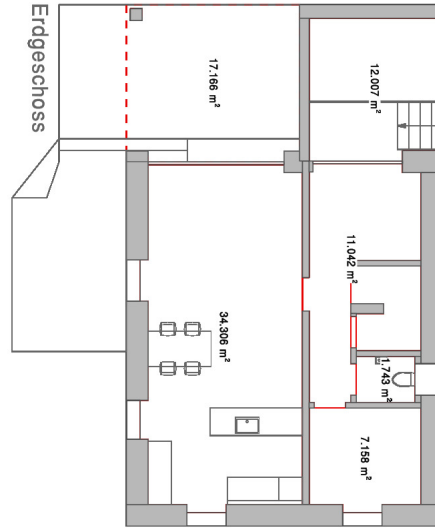
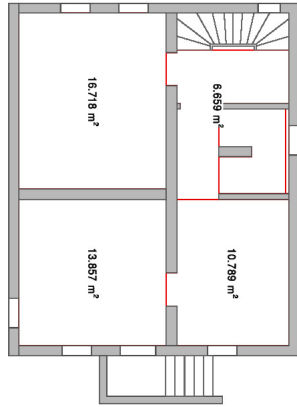
Bad02



Außenansicht03

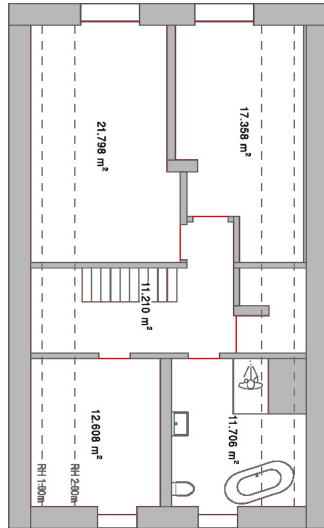
Exposé - Grundrisse

Keller

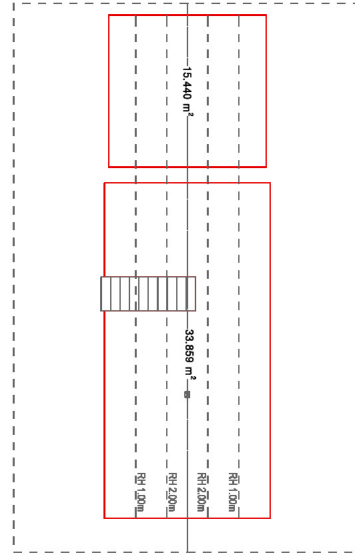


Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Geschoss	Raum	Nutzfläche in m²	Wohnfläche in m²
UG	Flur	6,66	
UG	Technik	10,79	
UG	Schleuse	13,86	
UG	Keller	16,72	
EG	Eingang	11,04	11,04
EG	WC	1,74	1,74
EG	Büro	7,16	7,16
EG	K-E-W	34,31	34,31
EG	Windfang	12,01	
EG	Terrasse überdacht 50% bei WF	17,17	8,59
EG	Garage	14,37	
OG	Bad	11,71	10,01
OG	Zimmer 2	12,61	9,94
OG	Flur	11,21	9,68
OG	Zimmer 1	17,36	13,44
OG	Schlafzimmer	21,80	17,52
DG	Dachboden	33,86	14,66
DG	Loggia 50% bei WF	15,44	3,54
	Summe	269,82	141,62