

Exposé

Doppelhaushälfte in Leinfelden-Echterdingen

Doppelhaushälfte in ruhiger, sonniger Ortsrandlage



Objekt-Nr. OM-451415

Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

70771 Leinfelden-Echterdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	194,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	119,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit ca. 118 m² Wohnfläche, bestehend aus 4,5 Zimmern und ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in ruhiger, sonniger Wohnlage in Leinfelden-Echterdingen, Ortsteil Leinfelden, herrlich gelegen direkt am Waldrand und den Feldern. Ideal für Paare und Familien, die gerne naturnah wohnen und eine sehr gute Infrastruktur schätzen. Die Immobilie wurde 1955 von meinen Großeltern erbaut und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Gesamtzustand sowie umfangreiche Modernisierungen über mehrere Jahre hinweg. Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen (inkl. ausgebautem DG), ist voll unterkellert, derzeit eigengenutzt und nach Absprache verfügbar.

Die Immobilie wurde seit 2004 laufend modernisiert, u. a. Fenster & Haustüre, Elektrik, Dachsanierung (2018), Fassadensanierung (2024) sowie umfangreiche Gartenerneuerung.

Die Immobilie weist ein sehr gutes und konstantes Raumklima auf und ist vom Keller bis ins Dachgeschoss vollständig trocken. Der Energieausweis, weist Folgendes aus:

* Primärenergiebedarf: 168,21 kWh/(m²·a)

* Endenergiebedarf: 222 kWh/(m²·a)

Reale Verbrauchswerte (4-Personen-Haushalt):

* Heizöl: ca. 1.200 Liter/Jahr (Ölheizung Bj. 1987)

* Strom: ca. 140 € monatlich

* Kaminholz: ca. 4-5 Festmeter/Jahr

Ausstattung

Zur Ausstattung zählen Echtholzparkett, Kaminofen im Wohnzimmer, Einbauküche, Fußbodenheizung im Bad, welches mit Badewanne, separater Dusche inkl. Regendusche ausgestattet ist. Weiterhin gibt es zwei separate WC's, zwei Terrassen sowie einen ca. 140 m² großen Garten mit Gartenhaus und Grillhaus.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-WC, sowie ein 30 qm großes Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, der während der Übergangszeit und auch im Winter für behagliche Wärme sorgt. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils knapp 15 qm (die entgegen dem Grundriss nicht mehr miteinander verbunden sind, sondern jeweils einen separaten Zugang haben), ein einzelnes WC, sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss findet sich ein helles, 19 qm großes Zimmer, zusätzlich ein Vorraum, perfekt für ein kleines Büro oder eine gemütliche Lesecke sowie ein begehrter Kleiderschrank.

Das Haus ist vollständig unterkellert, hier befinden sich eine Waschküche mit Arbeitsplatte und Spüle, eine kleine Werkstatt sowie ein Lagerraum in dem sich auch die Öltanks befinden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen !!!

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen nur bei Angabe der vollständigen postalischen Kontaktadresse und Telefonnummer beantworten.

Lage

Leinfelden-Echterdingen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Großraum Stuttgart und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Lage bietet eine perfekte Anbindung an öffentliche

Verkehrsmittel und die umliegenden Autobahnen. Die Umgebung lädt direkt vor der Haustüre zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Das Haus liegt in einer ruhigen, sonnigen Sackgasse direkt angrenzend an das Siebenmühlental. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ÖPNV sind fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar. Anwohnerparkausweis (30 €/Jahr), sehr entspannte Parksituation.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	222,69 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Terrasse vorne

Exposé - Galerie

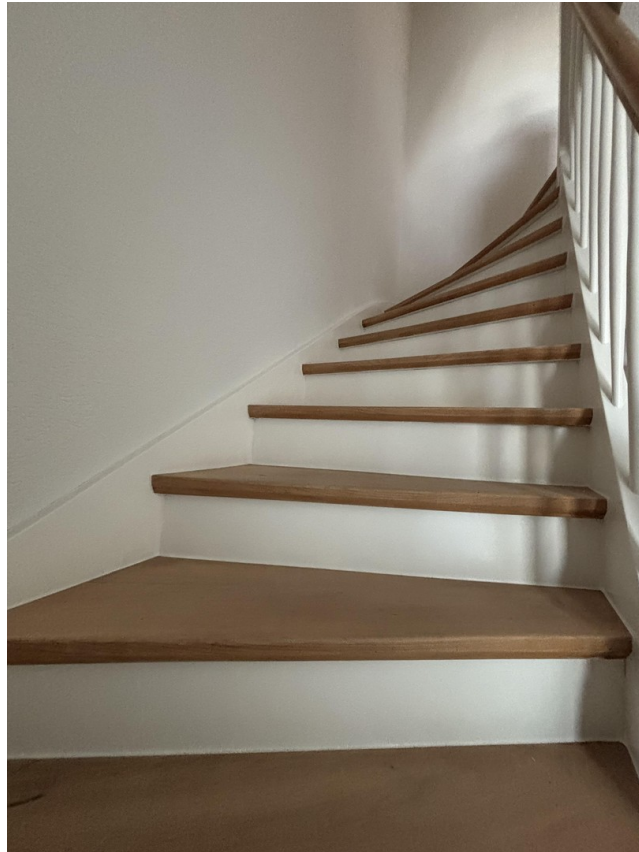


Wohn-/Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Treppe EG/OG



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 2



1. OG Flur

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG begehbare Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Keller



Keller



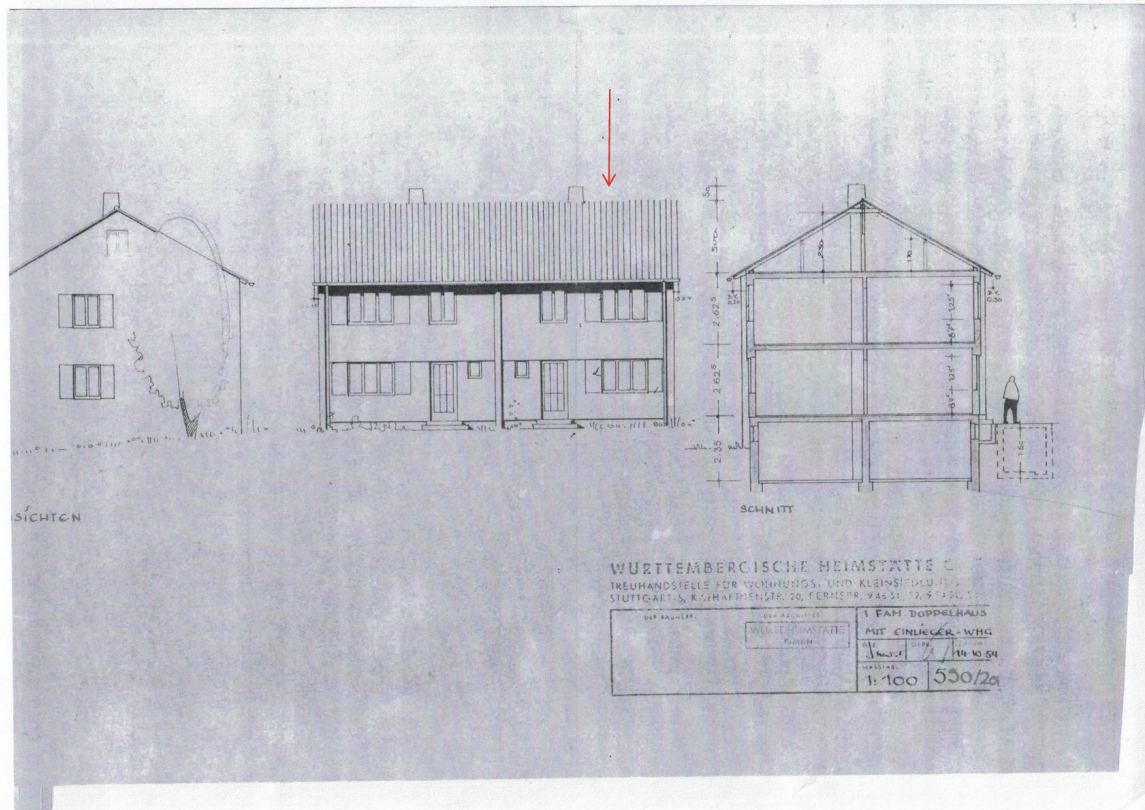
Terrasse Seite

Exposé - Galerie

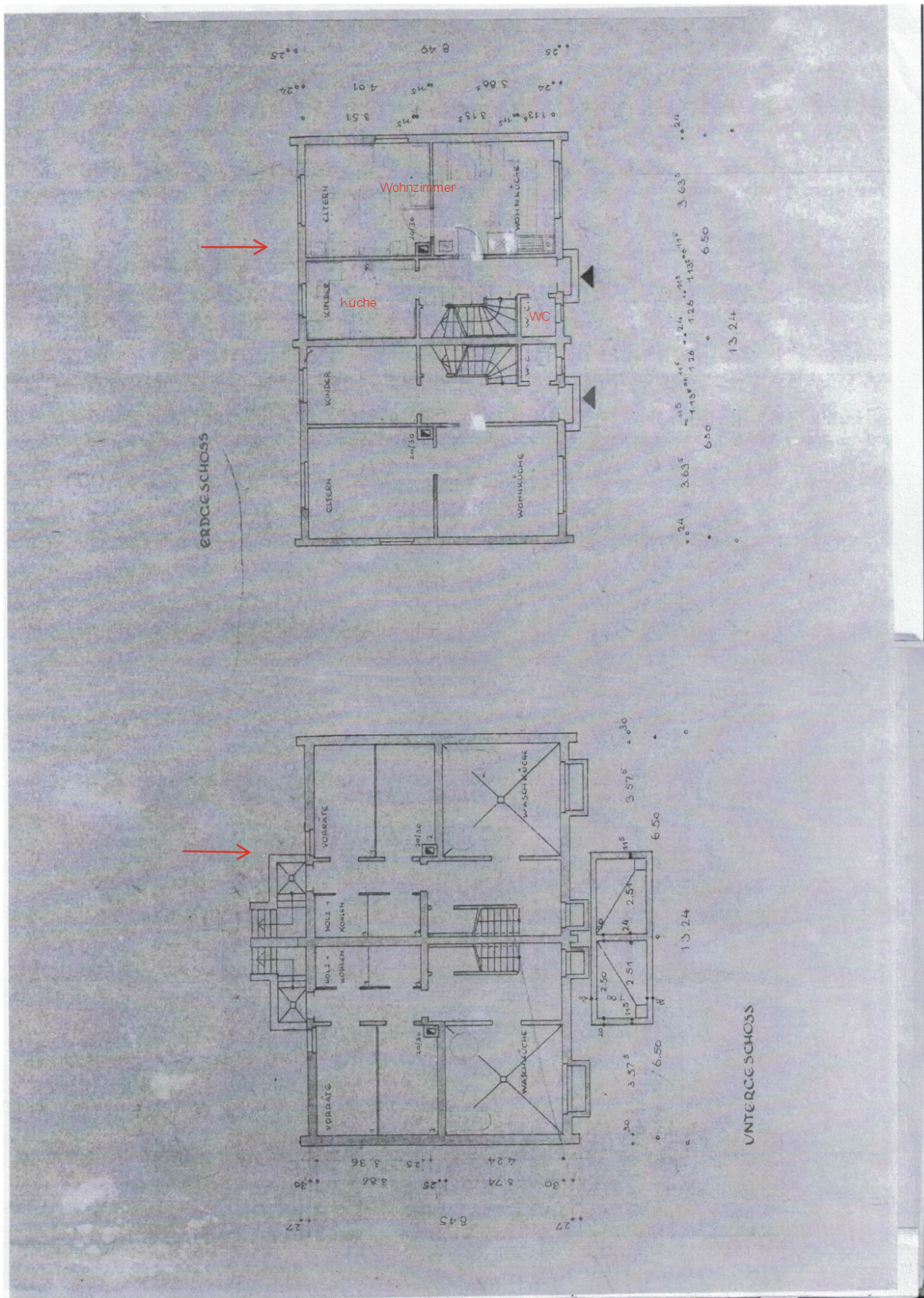


Terrasse Seite

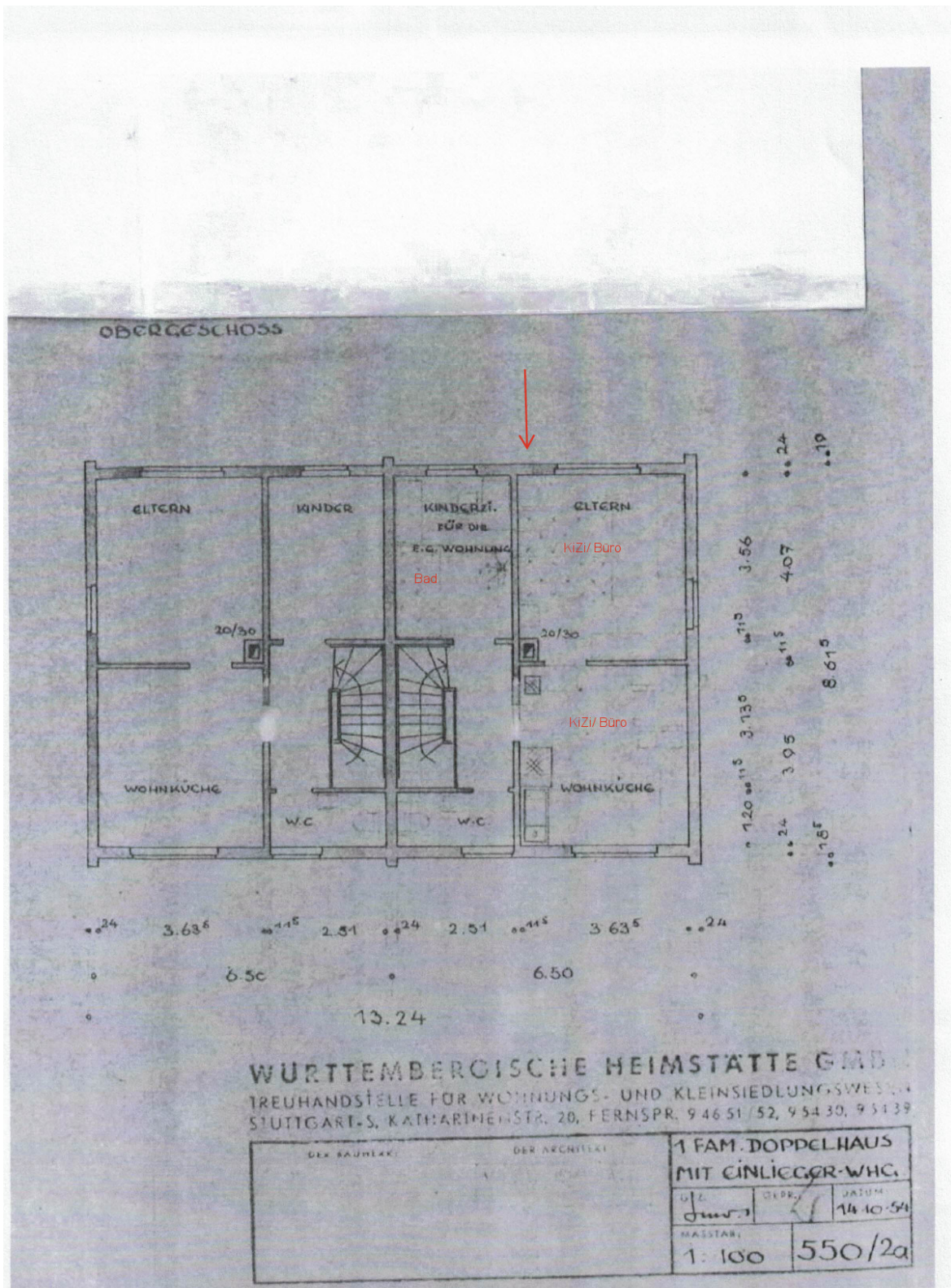
Exposé - Grundrisse



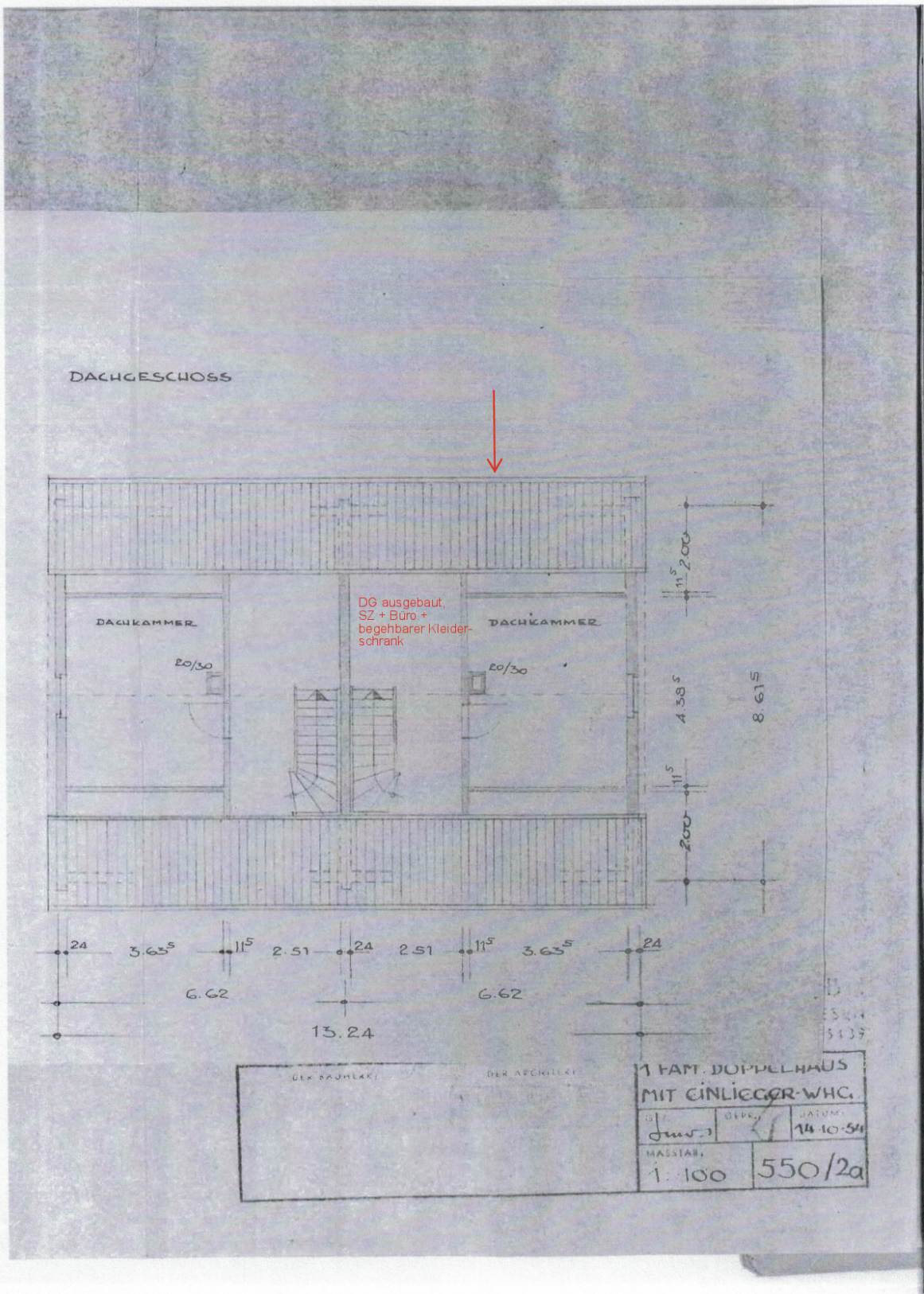
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

Bebaute Fläche:

$$\begin{aligned} \text{UG } 6,62 \times 8,45 &= 55,94\text{m}^2 \times h \ 2,35 &= 131,459 \text{ cm}^3 \\ \text{EG } 6,62 \times 8,49 &= 56,20\text{m}^2 \times h \ 2,62 &= 147,525 \text{ cm}^3 \\ \text{OG } 6,62 \times 8,61 &= 57,03\text{m}^2 \times h \ 2,62 &= 149,704 \text{ cm}^3 \end{aligned}$$

ganzer Dachraum

$$\begin{aligned} 0,20 \times 57,03 & 11,405 \\ 2,80 \times 57,03 & 79,848 \end{aligned}$$

$$= 91,248$$

Ausgebauter Dachraum

$$\begin{aligned} 1,50 \times 4,61 \times 3,99 &= 27,590 \text{ cm}^3 \\ (2x) \ 0,94 \times \frac{4,61 \times 1,85}{2} \times 3,99 &= 12,124 \text{ cm}^3 \end{aligned}$$

$$= 51,503\text{cm}^3$$

Nicht ausgebauter Dachraum 1/3 zu rechnen

$$\begin{aligned} &= \frac{17,168 \text{ cm}^3}{3} \\ &= \underline{\underline{485,60 \text{ cm}^3}} \end{aligned}$$

Umgebauter Raum:

EG:

$$\begin{aligned} \text{Küche:} & 2,51 \times 3,51 = 8,81\text{m}^2 \\ \text{Esszimmer:} & 3,63 \times 4,01 = 14,38\text{m}^2 \\ \text{Wohnzimmer:} & 3,63 \times 3,88 = 14,12\text{m}^2 \\ \text{WC:} & 1,26 \times 1,13 = 1,43\text{m}^2 \\ \text{Flur:} & 5,90\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$= 44,64\text{m}^2$$

OG:

$$\begin{aligned} \text{Bad:} & 2,51 \times 3,51 = 7,61\text{m}^2 \\ \text{Kinderzimmer2:} & 3,63 \times 4,07 = 14,59\text{m}^2 \\ \text{Kinderzimmer1:} & 3,63 \times 3,95 = 14,36\text{m}^2 \\ \text{WC:} & 1,20 \times 1,20 = 1,44\text{m}^2 \\ \text{Flur:} & 6,70\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$= 44,70\text{m}^2$$

Dach:

$$\begin{aligned} \text{Schlafzimmer} & 5,23 \times 3,66 = 19,14\text{m}^2 \\ \text{Arbeitszimmer:} & 2,06 \times 2,43 = 5,00\text{m}^2 \\ \text{Schrank:} & 1,39 \times 3,16 = 4,39\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$= 28,53\text{m}^2$$

Exposé - Grundrisse

Keller:
Heizraum: $3,63 \times 3,88 = 14,12\text{m}^2$
Keller 1: $3,63 \times 4,01 = 14,38\text{m}^2$
Werkstatt: $2,51 \times 3,51 = 8,81\text{m}^2$
Flur: $7,00\text{m}^2$

= **44,31m²**