

# 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 <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit ca. 118 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>·a)

\* Endenergiebedarf: 222 kWh/(m<sup>2</sup>·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 m<sup>2</sup> 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, ein separates WC, sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss finden sich ein helles, 19 qm großes Zimmer, zusätzlich ein Vorraum, perfekt für ein kleines Büro oder eine gemütliche Lesecke sowie ein begehbarer 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Terrasse vorne

# Exposé - Galerie

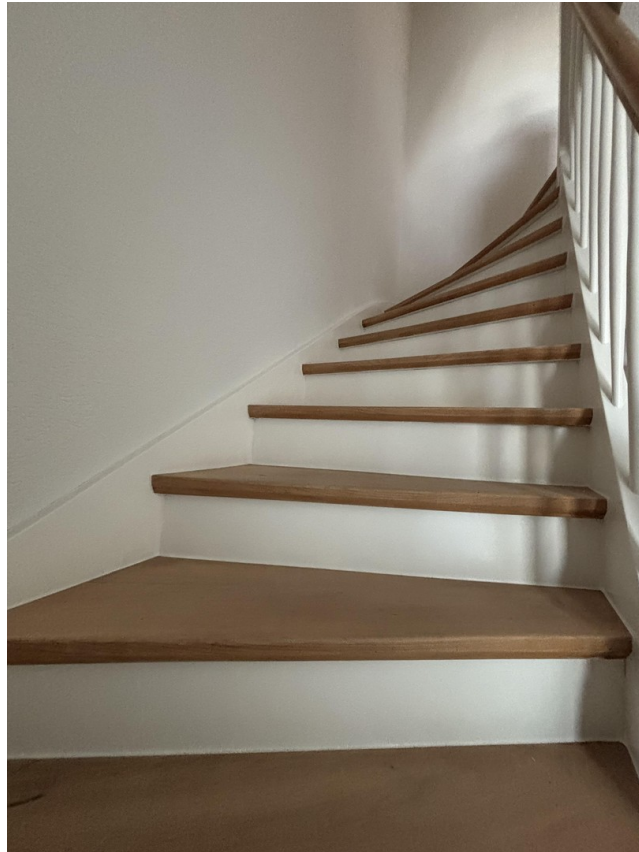


Wohn-/Esszimmer



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



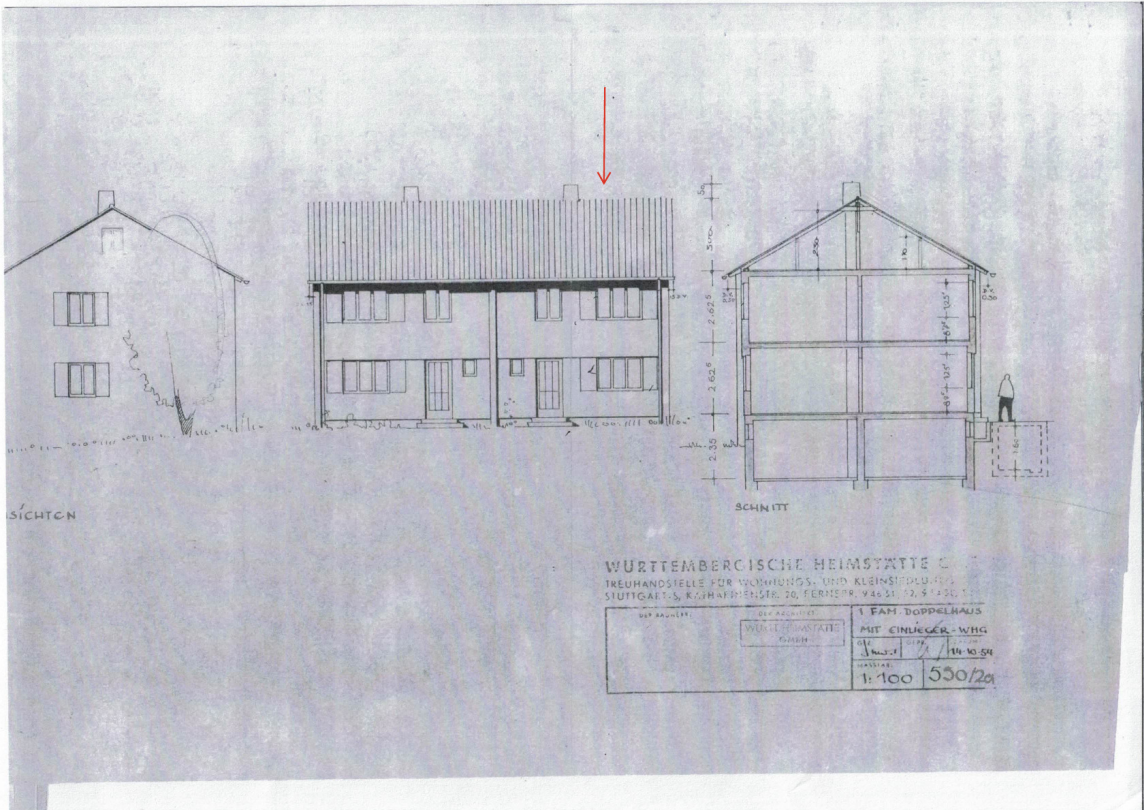
Terrasse Seite

# Exposé - Galerie



Terrasse Seite

# Exposé - Grundrisse

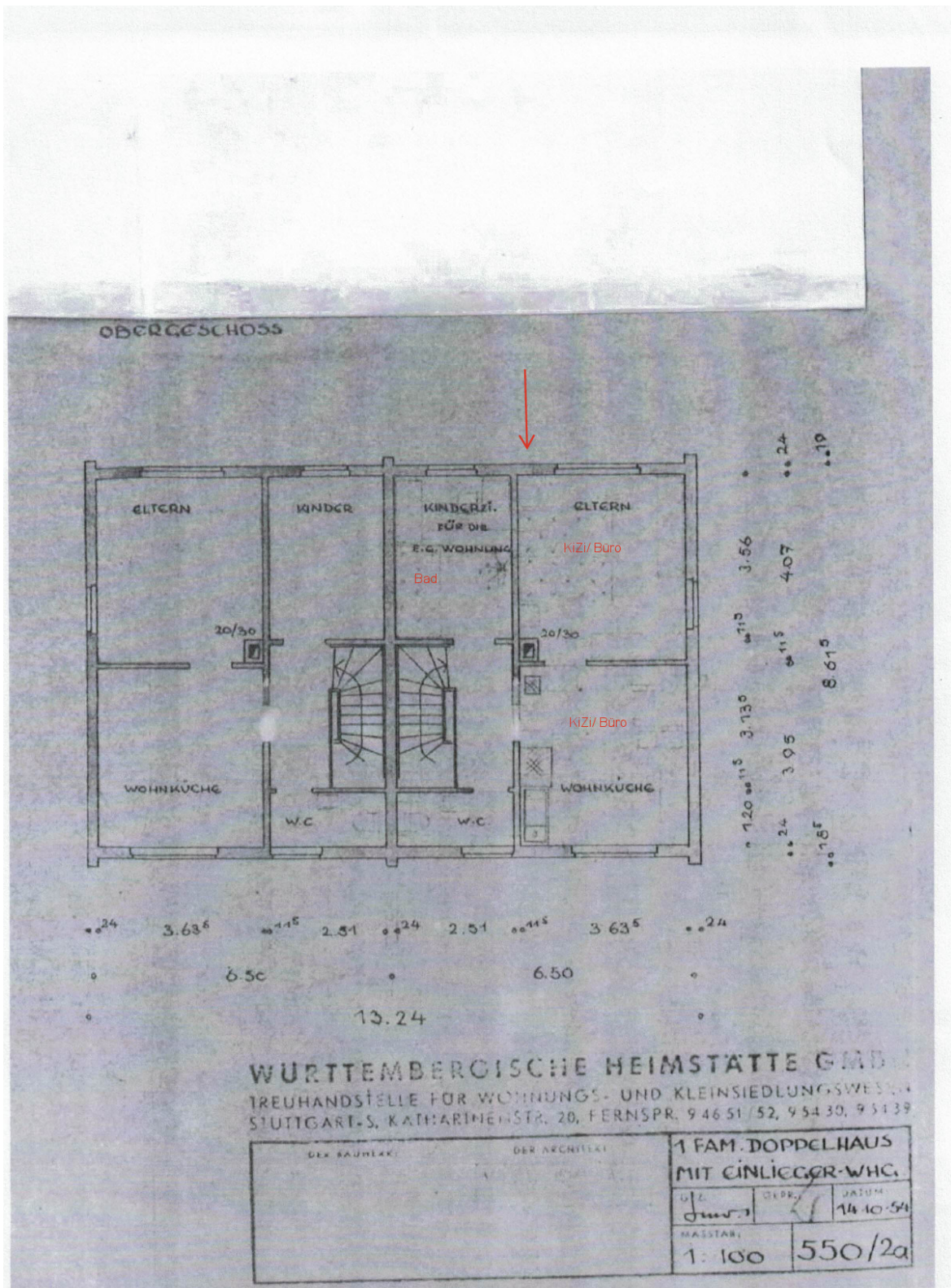


WÜRTEMBERGISCHE HEIMSTÄTTE C  
 TREUHANDSTELLE FÜR WOHNUMG. UND KLEINSTEDL. FÜR  
 STUTTGART-S. KOHNENSTR. 20, FERNR. 946 51 72, 9 120 1

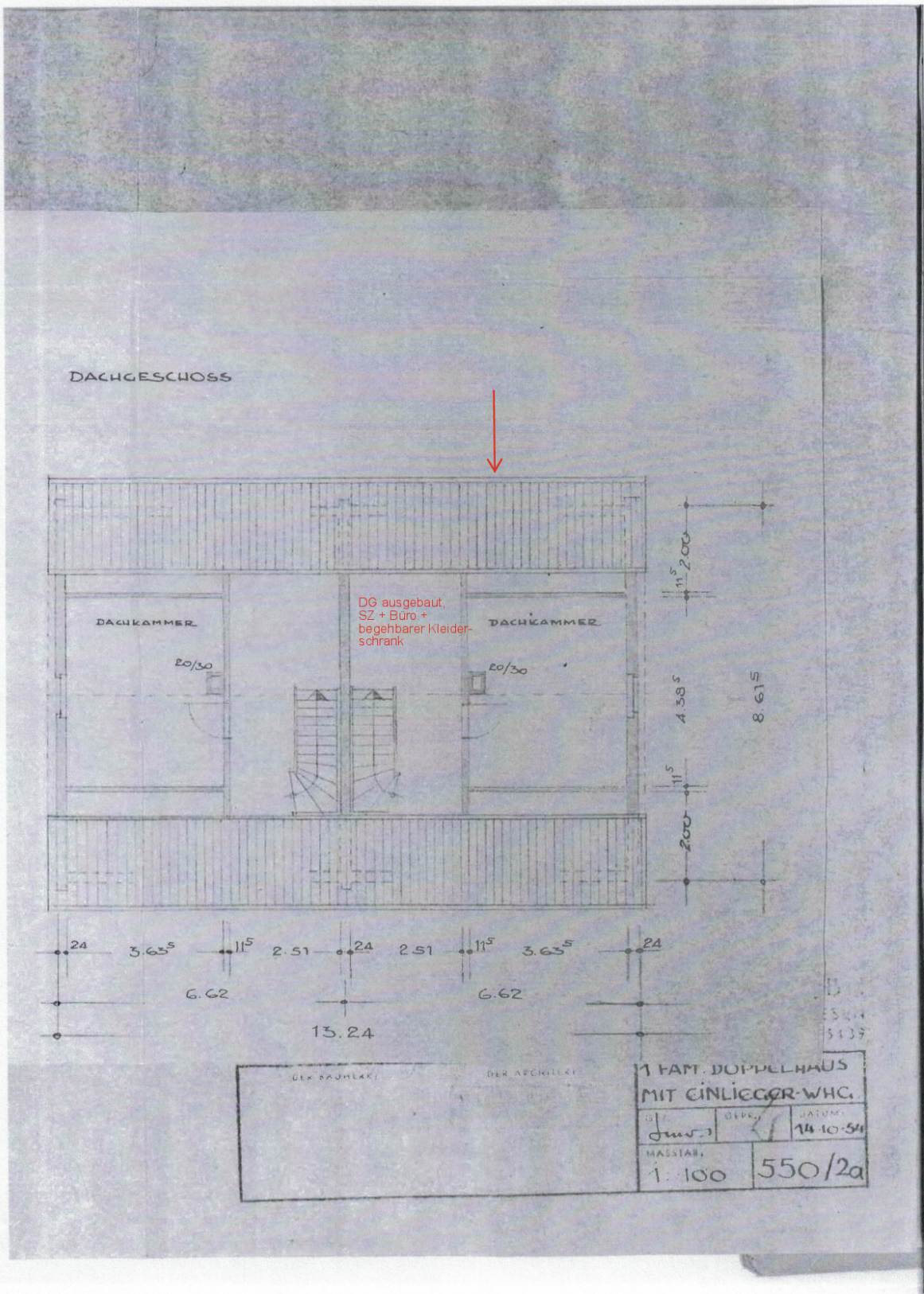
VERBAUT:	HEIMSTÄTTE	1 FAM. DOPPELHAUS
WÜRTEMBERGISCHE	HEIMSTÄTTE	MIT EINER- u. WFG
HEIMSTÄTTE	HEIMSTÄTTE	3.000.000 / 11.10.54
HEIMSTÄTTE	HEIMSTÄTTE	1:100 550/2a



# 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:  $7,00\text{m}^2$   
  
= **44,31m<sup>2</sup>**