

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leutenbach

**\*PROVISIONSFREI\* ebenerdige 3 Zi-WG - EG - ALNO-  
Einbauküche - Balkon und Terrasse**



Objekt-Nr. **OM-292128**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
E. Ziegler

71397 Leutenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	274 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit dieser Wohnung kann Ihr Traum vom Eigenheim wahr werden! Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines harmonischen 9-Parteienhauses in Nellmersbach und ist mit 78m<sup>2</sup> optimal geschnitten. Sie zeichnet sich durch ihre Süd-Ost-Lage und die freie Natur in Laufnähe. Das Haus wurde 1998 in Niedrigenergie- und Massivbauweise sowie mit isolierverglasten Fenstern gebaut.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon zur Straßenseite, sowie eine Terrasse zum Hof.

Zur Wohnung gehört im Untergeschoss ein geräumiger Kellerraum mit ca. 6m<sup>2</sup>, sowie ein praktischer Tiefgaragenstellplatz. Eine geräumige Waschküche für die Waschmaschine und einen praktischen Trockenraum mit Stromanschluss für den Trockner. Zudem gibt es einen Fahrradraum.

Die Erstkäuferin hat diese Wohnung 1998 erworben. Wir haben sie 2015 als Zweitbesitzer übernommen. Obwohl wir mittlerweile zwei Kinder haben und die Wohnung für uns zu klein geworden ist, werden wir die Zeit in dieser Wohnung und den netten Nachbarn, sowie in dieser Dorfgemeinschaft immer in guter Erinnerung behalten und vermissen!

Der Grundriss der 3-Zimmer-Wohnung ist praktisch und lässt keine Wünsche offen.

Die bestehenden Wohnflächen, von 78m<sup>2</sup>, teilt sich wie folgt auf:

Wohnen/Essen 25,28 m<sup>2</sup>

Küche 5,56 m<sup>2</sup>

Kind 13,35 m<sup>2</sup>

Schlafen 13,62 m<sup>2</sup>

Bad/WC 5,23 m<sup>2</sup>

Diele 9,76 m<sup>2</sup>

Balkon 2,85 m<sup>2</sup>

Terrasse 2,25 m<sup>2</sup>

Gesamt 77,90 m<sup>2</sup> + Keller ca. 6m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit Buche-Laminat ausgelegt

An den Wänden und Decken befinden sich Raufasertapeten

Das Bad ist tapeziert und gefliest

Neben der Dusche ist ein Anschluss für eine Badewanne vorbereitet

Eine gut erhaltene ALNO-Einbauküche mit einer Bartheke als optische Abtrennung zum Wohnraum und modernen Geräten, ist im Preis enthalten.

- Siemens Backofen mit Induktionsfeld und Pyrolyse-Funktion

- Der Geschirrspüler stammt von Bosch

- Der Side-by-Side-Kühlschrank ist von LG

- Einbau Mikrowelle

Tiefgaragenstellplatz 10.000€

Stabile Instandhaltungsrücklage

2022 wurden die Balkone neu abgedichtet, dabei wurde die Fassade ausgebessert und das Haus komplett von außen gestrichen.

Finanziert durch Sonderumlage, unser Anteil war 20.000€!

In den letzten Jahren wurden die Dachfenster in den oberen Wohnungen erneuert, weitere Reparaturen sind momentan nicht geplant.

Sonstiges

Es gibt einen Garten- und Kehrwochenservice, sowie Winterdienst.

Die Küche samt Geräten und Möbel können übernommen werden.

Breitband Kabelanschluss von Vodafone ist vorhanden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

## Lage

In Nellmersbach gibt es zwei Kindergärten und einen Kinderhort sowie eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen befinden sich im benachbarten Gemeinden.

Im Ort gibt es viele Spielplätze und eine gute Vereinsgemeinschaft (Fußball, Kinderturnen, Zumba etc.) sowie eine aktive evangelische Kirchengemeinde.

Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort

vorhanden: REWE, Zahnarzt, Allg. Arzt, Bäcker, Post, Autowerkstatt. Nellmersbach liegt ca. 20 km nordöstlich von Stuttgart im Rems-Murr-Kreis. Nellmersbach liegt an der B14. Die Stuttgarter Innenstadt erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit der S-Bahn oder dem Auto.

Zur S-Bahn- und zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Gehminuten. Ein Kindergarten und die Grundschule befinden sich fast in Sichtweite. Rems-Murr-Klinikum ist nur wenige Fahrminuten entfernt

„Die Gemeinde Leutenbach zeichnet sich durch ein besonders reges und abwechslungsreiches Vereins- und Gemeindeleben aus“ Quelle: [www.leutenbach.de](http://www.leutenbach.de)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Theke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Balkon



Wohnzimmer und Theke

# Exposé - Galerie



Terrasse



Diele

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



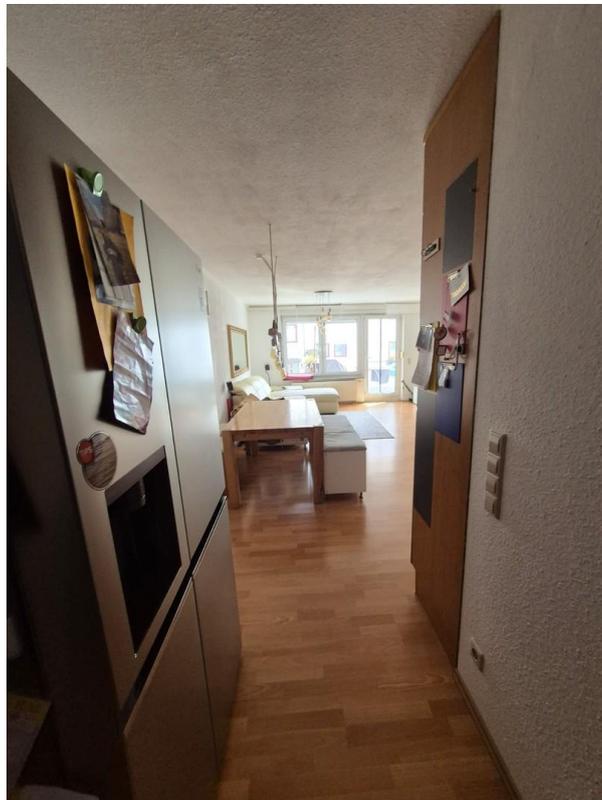
Kinderzimmer, Weg auf Terrasse



# Exposé - Galerie



Bad



Flur zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit großer Dusche



Eingang mit kleiner Treppe

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Galerie



Platz Waschmaschine



Trockenraum samt Trockner

# Exposé - Galerie



Trockenraum und Waschraum



Trockner im Trockenraum



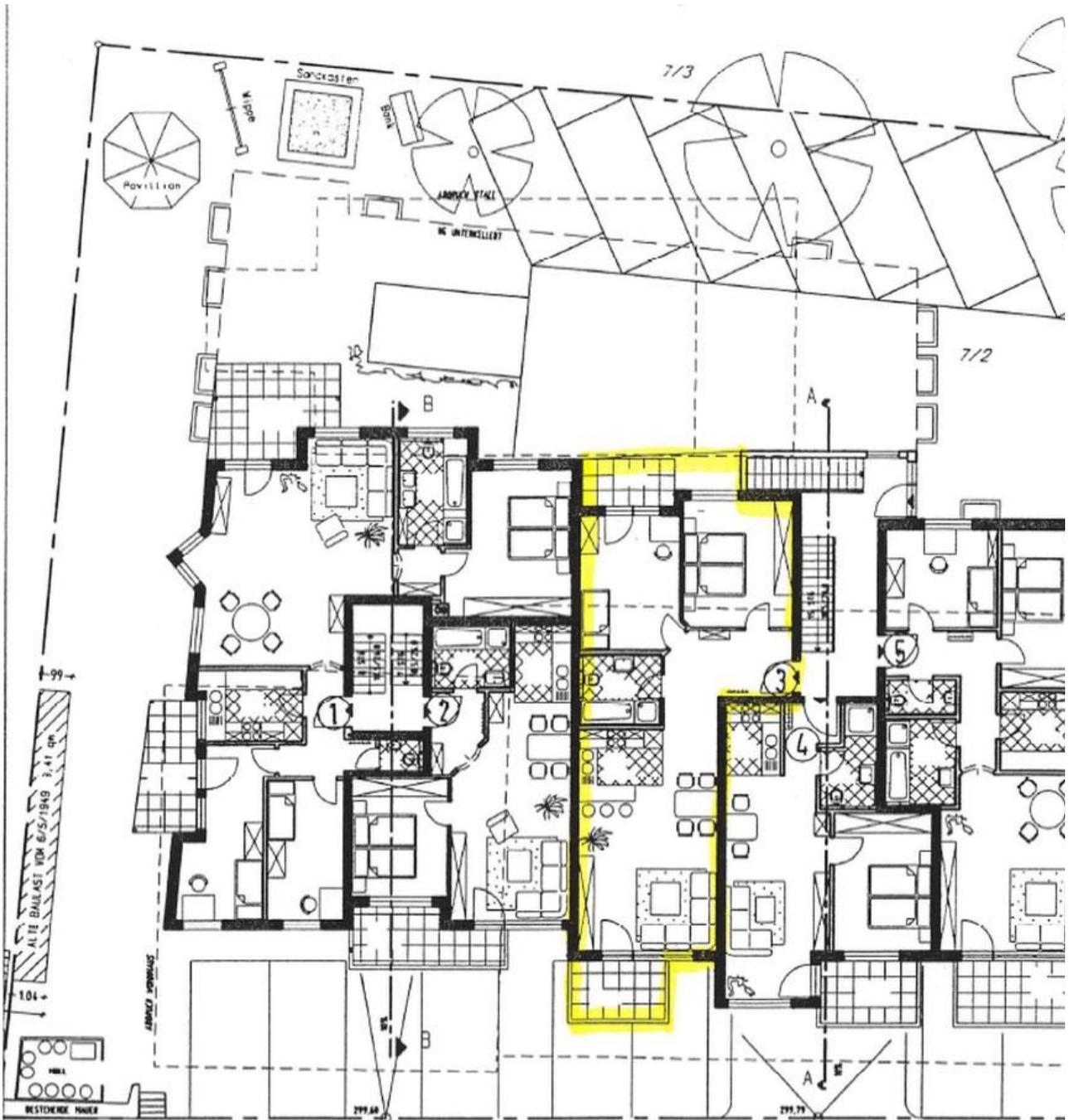
UG Flur

# Exposé - Galerie



Waschraum

# Exposé - Grundrisse



## ERDGESCHOSS

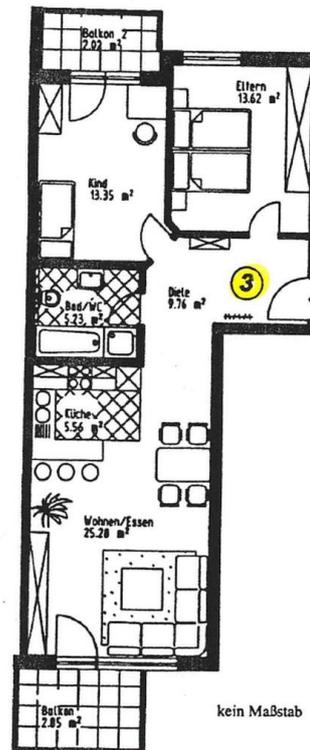
Grundriss EG Haus



# Exposé - Grundrisse

**WHG. Nr.3**

**3-Zimmer-Wohnung  
im Erdgeschoß**



Grundriss Wohnung