

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!



unverbindliche Illustration
der Ausbaupoptionen
© WURTZ bauen + wohnen GmbH

71229 Leonberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 101,57 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR
Scout-ID: 149621460



Ihr Ansprechpartner:

WURTZ bauen + wohnen GmbH

Herr Philipp Wurtz

E-Mail: info@wurtz-bauenundwohnen.de

Tel: +49 7152 999900

Fax: +49 7152 9999030

Web: <http://www.wurtz-bauenundwohnen.de>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	254,00 m ²
Nutzfläche ca.:	53,07 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Baujahr:	1963
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1991
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1963
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38

Nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir von Käufer und Verkäufer eine Provision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Der Maklervertrag für den Käufer kommt mit Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!



71229 Leonberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 101,57 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Reihenendhaus mit großem, sonnigen Garten gen Süden.

Auf 4 Etagen erstrecken sich, raffiniert geschnitten, ca. 102 m² Wohnfläche und ca. 53 m² Nutzfläche.

Die Grundrisse bieten sich ideal für Familien an und können noch gemäß unten aufgeführter Ausführungen und Anlagen modifiziert werden.

Lage:

Die Große Kreisstadt Leonberg überzeugt mit einer idealen Infrastruktur mit nur jeweils ca. 8 Minuten bis zu den Autobahnen A8 und A81, was für einen starken Wirtschaftsstandort spricht. Die Wildparkstraße führt als einziger Zubringer ohne Schwerlastverkehr nach Stuttgart. Durch den Anschluss an das VVS-Netz sind auch die umliegenden Städte schnell mit dem ÖPNV erreichbar.

Mit seinen fast 50.000 Einwohnern bietet Leonberg eine Symbiose aus historischer Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und abwechslungsreichen Freizeitangeboten. Die umliegende Natur und Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Solitude laden zu Ausflügen am Wochenende ein.

Das Gebäude befindet sich in einem reinen Wohngebiet. Die durch Stichstraßen erschlossene Reihenhaus-siedlung verfügt infrastrukturell über erstklassige Anbindungen an das Verkehrsnetz.

Sowohl die Wildparkstraße als auch die Autobahnen A8/ A81 sind in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle Ramtel Göppinger Straße mit den Bussen 90, 640, 642 und RT 644 gewährleistet.

Nahe dem Leonberger Stadtpark, dem Leobad und dem Rappenhof verfügt die GEWOG-Siedlung als Randbebauung mit Anbindung an den Hinteren Ehrenberg über reichlich Natur und Naherholungsmöglichkeiten.

Die öffentlichen Spielplätze Esslinger Straße und Waldspielplatz Ramtel sind ebenso fußläufig erreichbar wie das Ludwig-Wolker-Kinderhaus und der Wichern-Kindergarten, die Marie-Curie-Schule oder zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie das Multiplex-Kino Traumpalast oder diverse Speiselokale.

Sonstiges:

Die WURTZ bauen + wohnen GmbH verkauft das Reihenendhaus im Auftrag.

Für das Reihenendhaus als Bestandteil der GEWOG-Siedlung existiert kein Bebauungsplan.

Bauvorhaben sind in diesem Bereich somit nur zulässig, wenn sie sich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Innerhalb definierter Grenzen sind beim Bestandsgebäude eine Reihe von Erweiterungsmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Leonberg jedoch umsetzbar.

Einige der Erweiterungsoptionen könnten sein:

- Neubau beidseitiger Dachgauben.
- Anbau eines eingeschossigen Windfangs auf der Zugangsseite.
- Wohnraumerweiterung EG Gartenseite als eingeschossiger Anbau mit begrenzter Tiefe (z.B. Wintergarten).
- Errichtung eines Carports.
- Anhebung First und Traufe, z.B. im Rahmen einer energetischen Gesamtanierung.

Eine erste unverbindliche Abstimmung mit dem Bauamt ist durch die WURTZ bauen + wohnen GmbH bereits erfolgt.

Die angebotene Bestandsimmobilie wird durch die WURTZ bauen + wohnen GmbH als Makler im unsanierten Zustand angeboten.

Die in den Grundrissen dargestellten Ausbauoptionen sowie die Visualisierung auf dem Titelbild zeigen mögliche Gestaltungsvarianten.

Eine rechtsverbindliche Aussage zu möglichen Erweiterungsoptionen wird nicht getroffen.

Baurechtlich relevante Änderungen müssen zwingend mit der zuständigen Baubehörde abgestimmt werden.

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!



71229 Leonberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 101,57 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



Visualisierung



Garten1



Norden3



Norden2

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!

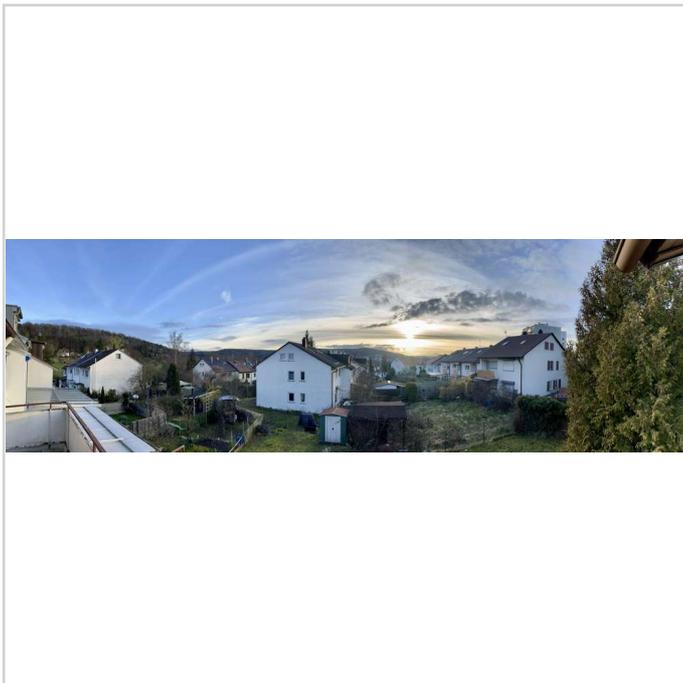


71229 Leonberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 101,57 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



Aussicht



Pano

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!



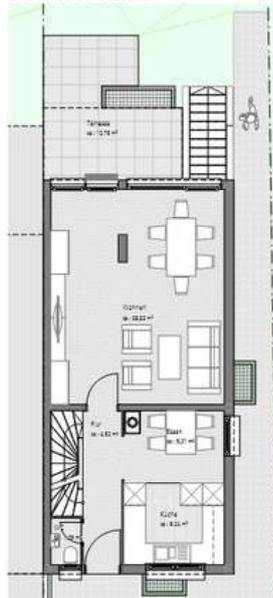
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 101,57 m²
 Kaufpreis: 420.000,00 EUR

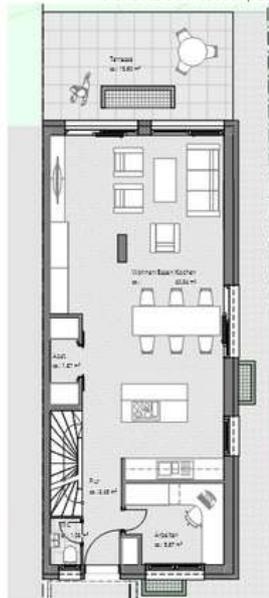
GRUNDRISS E G

PLANEN BAUEN BERATEN

Grundriss EG Bestand



Grundriss EG Ausbauplan



Wohnflächen Bestand

WC	ca. 1,09 m ²
Flur	ca. 4,52 m ²
Küche	ca. 6,24 m ²
Essen	ca. 5,21 m ²
Wohnen	ca. 29,32 m ²
Terrasse	ca. 6,38 m ²
SUMME	ca. 51,76 m²

Wohnflächen Ausbauplan

WC	ca. 1,08 m ²
Flur	ca. 3,45 m ²
Arbeiten	ca. 5,67 m ²
Abstell.	ca. 1,87 m ²
W/E/K	ca. 40,34 m ²
Terrasse	ca. 7,80 m ²
SUMME	ca. 60,21 m²

Wichtig: Bei den angegebenen Grundrissen der Grundrissausbauplanen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen. Sie sind nur zur Orientierung der Bauvertragsparteien, basierend auf dem jeweils unterschiedlichen Bauplanungs- und dem jeweils geltenden Baurecht, zur Orientierung und zur Information der Bauvertragsparteien. Die tatsächliche Umsetzung ist von der jeweiligen Baugenehmigung und den jeweiligen Bauplanungs- und dem jeweils geltenden Baurecht abhängig. Die in den Grundrissen und Bauplanungen angegebenen Maße und Flächen können auf Abweichungen von den angegebenen und festgelegten Maßen und Flächen zurückzuführen sein. Die Flächen und Abstände sind ohne Gewährleistung angegeben. Die Flächen und Abstände sind ohne Gewährleistung angegeben. Die Flächen und Abstände sind ohne Gewährleistung angegeben.



Grundrisse EG

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!



71229 Leonberg

Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 101,57 m²
 Kaufpreis: 420.000,00 EUR

GRUNDRISSE OG

PLANEN BAUEN BERATEN

Grundriss OG Bestand



Grundriss OG Ausbaupption



Wohnflächen Bestand

Flur	ca. 3,08 m ²
Bad	ca. 2,62 m ²
Arbeiten	ca. 11,40 m ²
Kind	ca. 19,46 m ²
Balkon	ca. 4,58 m ²
SUMME	ca. 41,14 m²

Wohnflächen Ausbaupption

Flur	ca. 5,24 m ²
HWR	ca. 2,52 m ²
Kind 1	ca. 10,64 m ²
Kinderbad	ca. 5,15 m ²
Kind 2	ca. 13,98 m ²
SUMME	ca. 37,53 m²

Beide für den jeweiligen Zustand der Bauteile/Pläne. Soweit es sich um Umstrukturierungen/Veränderungen von Grundriss, Bauweise, Ausstattung, etc. handelt, ist der Käufer verpflichtet, die entsprechenden Genehmigungen zu beantragen und zu bezahlen. Die Verantwortung für die Einhaltung der geltenden Vorschriften liegt bei dem Käufer. Die WURZ AG ist nicht für die Einhaltung der geltenden Vorschriften verantwortlich. Die WURZ AG ist nicht für die Einhaltung der geltenden Vorschriften verantwortlich.



Grundrisse OG

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!



71229 Leonberg

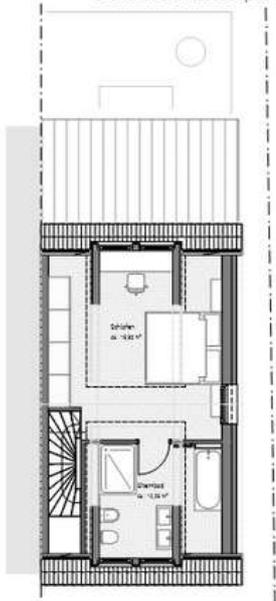
Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 101,57 m²
 Kaufpreis: 420.000,00 EUR

GRUNDRISSE DG

Grundriss DG Bestand



Grundriss DG Ausbauposition



PLANEN BAUEN BERATEN

Wohnflächen Bestand	
Schlafen	ca. 8,37 m ²
SUMME	ca. 8,37 m²
Summe WoFl Bestand	
EG	ca. 51,76 m ²
OG	ca. 41,14 m ²
DG	ca. 8,37 m ²
Wohnfläche	ca. 101,57 m²
Wohnflächen Ausbauposition	
Schlafen	ca. 19,95 m ²
Elternbad	ca. 10,06 m ²
SUMME	ca. 30,01 m²
Summe WoFl Ausbauposition	
EG	ca. 60,21 m ²
OG	ca. 37,53 m ²
DG	ca. 30,01 m ²
Wohnfläche	ca. 127,75 m²

Alle Maße sind für projektierte Grundrisse der Erweiterungsgliederung. Hinsichtlich der anwendungsspezifischen Bauelemente sind Umfang und Ausprägung der Bauelemente, insbesondere die Art der Umkleekabine, im Zusammenhang mit der jeweiligen Ausführung im Einzelfall zu klären. Die hier in den Grundrissen und Bestmengen angegebenen Maße sind Richtmaße und können sich bei der Ausführung ändern. Die hier angegebenen Maße sind Richtmaße und können sich bei der Ausführung ändern. Die hier angegebenen Maße sind Richtmaße und können sich bei der Ausführung ändern.



Grundrisse DG

Reihenendhaus in der GEWOG Siedlung mit Potential!



71229 Leonberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 101,57 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR

