

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Leonberg-Höfingen

**Leonberg-Höfingen, S-Bahn Nähe - helle, gepflegte 2-Zi-DG Whg mit Küche**



Objekt-Nr. OM-295199

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **710 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jan Köhler

Ditzingerstraße 5  
71229 Leonberg-Höfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	85 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle, ruhige, nicht-möblierte 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Fachwerkhauses mit 7 Parteien und kann zum 01.03.2026 oder nach Absprache bezogen werden. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 50 qm und eine Grundfläche (ohne Abzug der Dachschrägen) von etwa 57qm. Ein abgeschlossener Kellerraum und DSL-Anschluss (Vodafone) ist verfügbar.

Der S-Bahnanschluss ist in etwa 7 Minuten fußläufig entfernt mit Anschluss an die S60/S6 (Böblingen: 31 Min, Feuerbach: 15 Min, Stuttgart: 21 Min)

Die letzten Mieter haben in den Nebenstraßen von Höfingen geparkt. Nachbarn haben einen Tiefgaragenstellplatz für 60€ pro Monat in ca. 3 Minuten Fußwegentfernung angemietet, so dass diese Option ggfalls vorhanden ist.

## Ausstattung

Alle Innentüren und der Boden, außer im Bad, wurden 2023 erneuert. (Auf den Fotos sind teilweise noch alte Innentüren zu sehen, die neuen sind in weiß). Jetzt liegt ein hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen und in der Küche ein robuster Vinyl-Boden in Holzoptik.

Die Wohnung ist nicht möbliert, verfügt aber über eine Einbauküche.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Nebenkosten beinhalten u.a. die verbrauchsabhängigen Kosten für Kaltwasser. Der Nebenkostenabschlag ist ohne eigene Heizkosten und ohne eigenen Strom. Kosten für Gas und Strom rechnet der Mieter direkt mit dem Anbieter ab.

Geschätzte Kosten für einen durchschnittlichen Mieter sind etwa 25€ Stromkosten pro Monat und etwa 50€ Kosten für Warmwasser/Heizung.

Die Kaution beträgt 2 Monatskaltmieten

Kleinere Haustiere sind erlaubt. Aufgrund der Lage (Dachgeschoss) eignet sich die Wohnung aber nicht für große Tiere.

Nur an Nichtraucher zu vermieten.

Bitte stellen Sie sich in Ihrem Anschreiben kurz vor, eine Terminabsprache erfolgt dann per e-mail/Telefon. Geben Sie daher bitte auch Ihre Telefonnummer an.

## Lage

Durch die zentrale Lage in Leonberg-Höfingen können Sie den täglichen Bedarf bequem zu Fuß erledigen. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und ein Café vor.

Den S-Bahnanschluss Höfingen erreichen Sie in 7 Minuten zu Fuß. Von dort sind Sie in etwa 30 Minuten mit der S60 in Böblingen und mit der S6 in 15 Minuten in Feuerbach bzw. 21 Minuten am Stuttgarter Hbf.

Das bekannte Schloßhotel ist in 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Stuttgarter Flughafen ist ca. 20km entfernt.

Der Autobahnanschluss Richtung Karlsruhe bzw. München ist in ca. 10 Minuten und 6 km zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



0    50    100    150    200    250    300    350    400    >400

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer-1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche mit neuem Boden

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



WC in extra Raum

# Exposé - Galerie



Fachwerkhaus



Aussicht auf Höfingen

# Exposé - Grundrisse

