

Exposé

Wohnung in Leonberg

2-Etagen-Wohnung mit 2 TG-Stellplätze, EBK, 2 Badezimmer, Balkon und Terrasse



Objekt-Nr. OM-377836

Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Gabert

71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	109,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Wohnung in der Stadt Leonberg wird Singles, Paare, Senioren und Kleinfamilien (max. 2-3 Personen) begeistern.

Die Wohnung im 1. Stock und EG eines Mehrfamilienhauses erstreckt sich über zwei Etagen auf ca. 109 qm Wohnfläche und ist zum größten Teil mit einem Parkett verlegt.

Genießen Sie die hellen und sonnigen Räume und profitieren Sie von einer großzügigen Terrasse, Balkon mit 650W Solaranlage und Hausbar als Fangblick für ihre Familie und Freunde.

Die neue moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten von Bauknecht und Bosch ausgestattet.

Ebenso wurden beide Badezimmer neu modernisiert.

Im 1. Stock gelangen Sie zunächst in eine geräumige Garderobe mit viel Stauraum, gefolgt von einer modernen Küche und neuwertigem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und WC.

Von hier aus gelangen Sie zur der Bar mit Zugang zum Balkon wo Sie Ihre Abende bei einem schönen Sonnenuntergang genießen können. Dieser ist mit einer neuen Markise und Solarkraftwerk ausgestattet.

Der lichtdurchflutete Essbereich lädt zum Verweilen ein und führt zum großzügigen Schlafzimmer.

Eine Natursteintreppe führt hinab ins Erdgeschoss, wo sich der gemütliche Wohnbereich der Wohnung befindet.

Hier befindet sich eine Büro-Lesecke mit Zugang zur Terrasse.

Ein weiteres Badezimmer mit Tageslicht runden das Angebot ab.

Zu der Wohnung gehören 2 TG-Stellplätze (Miete je Stellplatz 80€) ,

ein Kellerraum sowie ein Hausmeister im Haus, der sich um alle Belange wie Kehrwoche, Außenpflege und Technik kümmert.

Der Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ausstattung

Allgemeines:

- lichtdurchflutete, sonnige 2-Etagen-Wohnung in Süd-Westausrichtung
- Großteil Parkettboden
- Natursteintreppe
- Neue Einbauküche
- 2 neuwertige moderne Badezimmer mit bodengleichen Duschen und Tageslicht
- Balkon mit Markise und Solarkraftwerk
- Sonnige Terrasse 12qm
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Kellerraum im UG
- Aufzug im Haus

- Kabelanschluss
- Hausmeisterservice (Rundumsorglospaket)

Wohn/- und Schlafbereiche:

- Großzügiges Schlafzimmer
- Geräumiges Wohnzimmer
- Offen gestalteter Essbereich für gemeinsame Mahlzeiten
- Büro-Ecke mit Zugang zur Terrasse
- 1x Balkon in Südwestausrichtung
- 1x Terrasse in Südwestausrichtung
- 2x Badezimmer mit WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad EG
- Geräumige Garderobe und Abstellraum
- genügend Steckdosen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur für max. 2-3 Personen ausgelegt.

- Nichtraucher-Haushalt bevorzugt
- Haustiere nach Absprache
- Energieklasse D (Balkonkraftwerk inklusive – Stromkosten sparen!)
- 2 TG-Stellplätze (Miete je Stellplatz 80€)

Besichtigungen ab sofort möglich.

Bei Interesse einfach melden mit kurzer Selbstvorstellung (Beruf, Haushaltsgröße, Einzugstermin). Freue mich auf Ihre Nachricht!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Stadtteil Leonberg-Eltingen. Der Stadtpark und verschiedene Spielplätze sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Ein Fitnessstudio erreicht man in 2 Gehminuten. Das LEO-Center liegt ca. 10 Gehminuten entfernt, während das Freibad Leobad und die Sportanlagen (Fußball, Tennis) sind nur in 12 min zu erreichen.

Der Bahnhof ist nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Der Flughafen Stuttgart ist nur 17 Autominuten entfernt und der Hauptbahnhof Stuttgart in 20 Minuten erreichbar. Das Kino Traumpalast ist nur 14 Gehminuten oder 4 Autominuten entfernt.

In der Nachbarschaft sind alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden, inklusive Supermärkten, Tankstellen, Ärzten und Apotheken. Für Bildungseinrichtungen gibt es Kitas, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in der Umgebung. Universitäten sind gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt nur 1 min zu Fuß entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Zentrum und zum Bahnhof Leonberg.

Für Sie die Lage kurz zusammengefasst:

- Ruhige, grüne Umgebung
- wenige Minuten zu Fuß zu Bäckereien, einem Metzger, Banken & Apotheken
- 5 min zu Ihrem nächsten Zahnarzt & Hausarzt
- 3 min zu Fuß in die Natur
- 4 min mit dem Auto zum Kaufland Leonberg
- 3 min mit dem Auto zum LEO-Center
- Schnelle Anbindung an die Autobahn A8/A81

Kindergärten & Bildung:

- 3 min zu Fuß zu weiterführenden Schulen
- 10 min zu Fuß zum Kindergarten
- 12 min zu Fuß zur Grundschule

Joggen & Fahrradfahren, Freizeit:

- 2 min Fußweg zum Fitnesscenter Plaza Sportsclub
- 3 min Fußweg Stadtpark Leonberg
- 12 min Fußweg zum Freibad Leobad
- 14 min Fußweg zum Kino Traumpalast & IMAX Leonberg

Schnelle Anbindung mit dem Auto & der Bahn:

- 5 min mit dem Auto zum Bahnhof Leonberg (S-Bahn S6, S60 Richtung Stuttgart Hauptbahnhof)
- 20 min mit dem Auto zum Hauptbahnhof Stuttgart
- 17 min mit dem Auto zum Flughafen Stuttgart
- 20 min mit dem Auto nach Stadtmitte Stuttgart

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bar



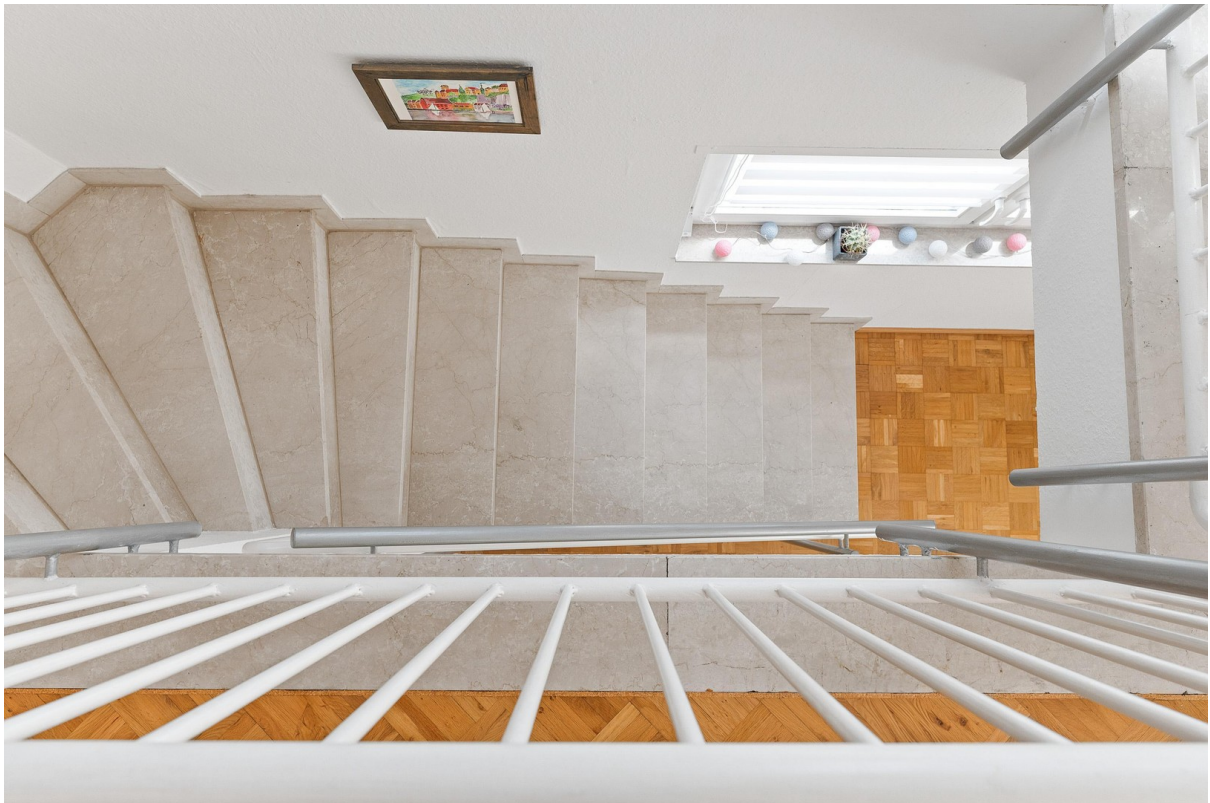
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

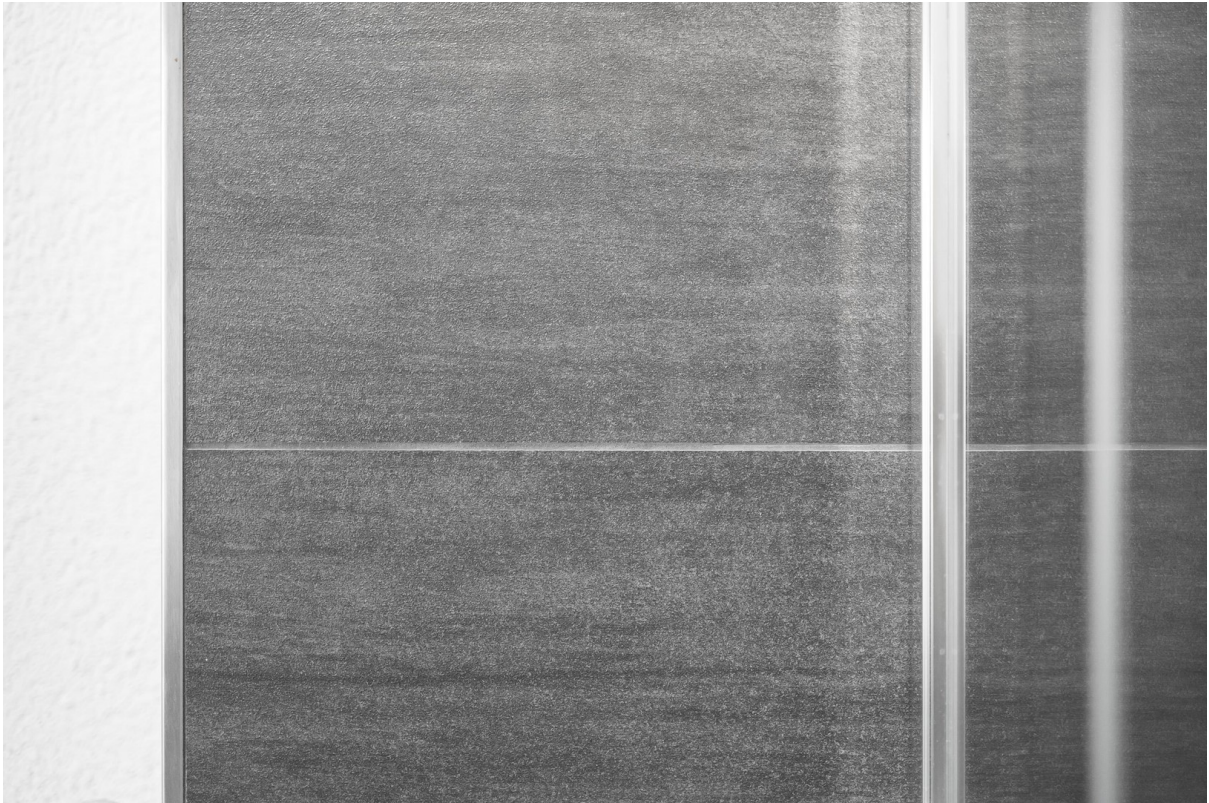


Büro

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausempfang



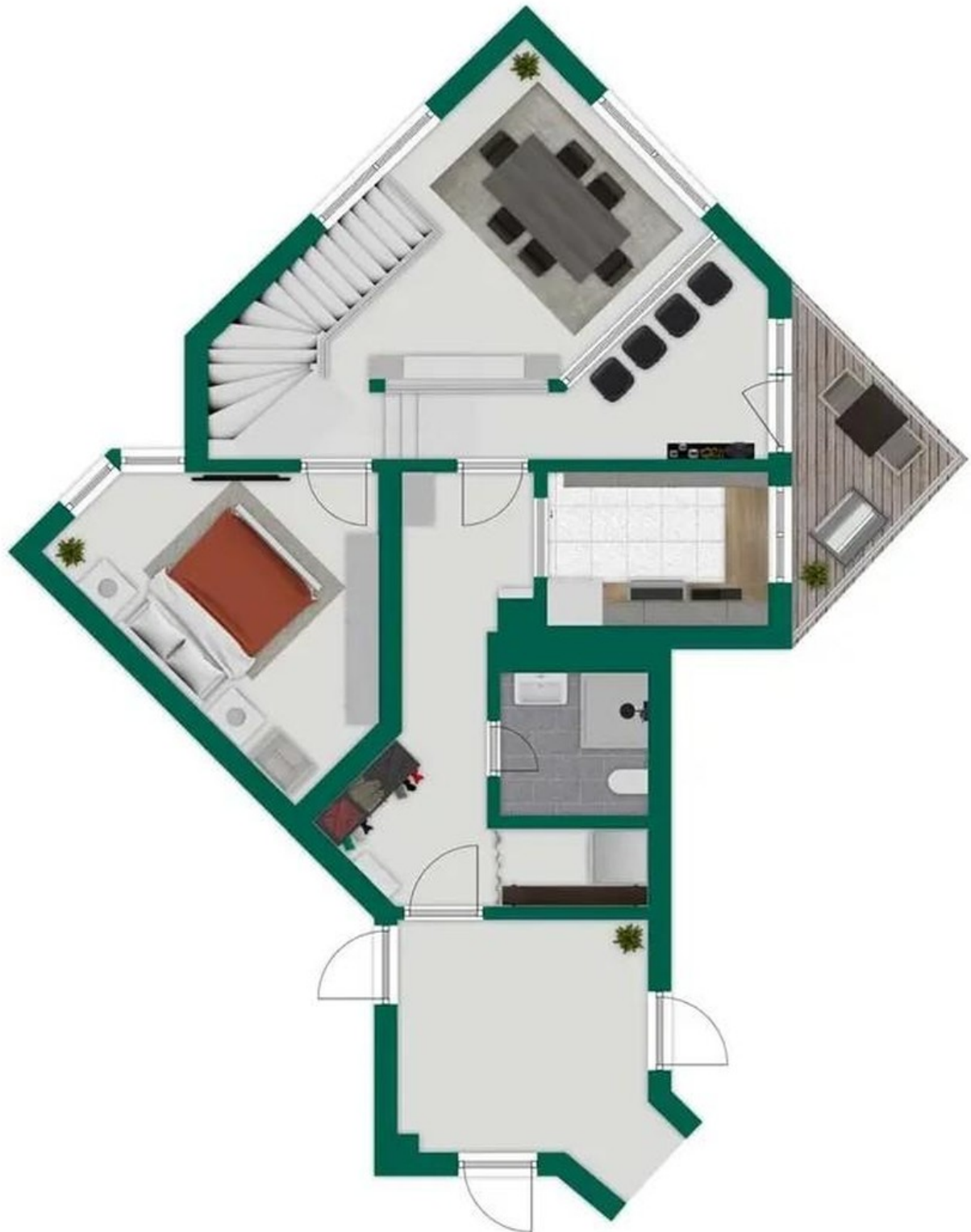
Exposé - Galerie



Keller



Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss