

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

**5,4% Rendite & Provisionsfrei – Möblierte 2-Zimmer-  
Wohnung in Leonberg – Inkl. Stellplatz & Küche**



Objekt-Nr. OM-416672

### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:  
Raffael Siess

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |          |              |                |
|-----------------------|----------|--------------|----------------|
| Baujahr               | 1951     | Übernahme    | sofort         |
| Etagen                | 3        | Zustand      | Neuwertig      |
| Zimmer                | 2,00     | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche            | 42,00 m² | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche            | 5,00 m²  | Etage        | Erdgeschoss    |
| Energieträger         | Öl       | Stellplätze  | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 5.000 €  | Heizung      | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl.         | 198 €    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem ruhigen 4-Familienhaus in Leonberg ist aktuell leerstehend und damit sofort verfügbar – ideal für Kapitalanleger, die ohne Verzögerung starten möchten. Die Wohnung wird wie abgebildet inklusive Möblierung verkauft. So kann direkt möbliert vermietet oder die Wohnung selbst bezogen werden.

Die Wohnung war zuletzt für 990 € warm (ca. 690 € kalt) vermietet und bietet aufgrund ihrer Lage, des gepflegten Zustands und des vorhandenen Stellplatzes ein sehr gutes Vermietungspotenzial. Für Kapitalanleger können wir auf Wunsch den Erstvermietungsservice zu einer Kaltmiete von ca. 690 € kostenlos übernehmen. Bei einer Kaltmiete in dieser Höhe ergibt sich – bezogen auf Kaufpreis inkl. Stellplatz – eine Bruttomietrendite von rund 5 %.

Bei einer 100-%-Finanzierung des Kaufpreises inkl. Stellplatz, kalkuliert mit rund 3,8 % Zins und 1,0 % Tilgung, liegt die monatliche Kreditrate bei etwa 616 €. Dieses Niveau lässt sich in dieser Wohnlage durch eine marktübliche Kaltmiete gut abdecken, was die Immobilie besonders für sicherheitsorientierte Investoren und Einsteiger in die Kapitalanlage interessant macht.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2015 umfassend saniert (Elektrik, Fenster, Sanitär, Fassade) und 2025 erneut modernisiert, unter anderem mit einem neuen Brenner der Öl-Zentralheizung und einer neuen Warmwasseraufbereitung. Auch die Wohnung selbst wurde renoviert und befindet sich in einem zeitgemäß gepflegten Zustand, sodass kein zusätzlicher Investitionsbedarf besteht und in den kommenden Jahren keine größeren Maßnahmen oder Sonderumlagen zu erwarten sind.

Das Hausgeld beträgt 198 € monatlich, wovon 122 € auf den Mieter umlagefähig sind. Die verbleibenden 76 € setzen sich aus 28 € Rücklagenzuführung und 48 € nicht umlagefähigen Kosten zusammen. Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch zentral, mit stabiler Mieterstruktur und dauerhaft guter Vermietbarkeit. Der zum Objekt gehörende Stellplatz direkt vor dem Haus erhöht die Gesamtattraktivität zusätzlich – sowohl für die Erstvermietung als auch für die langfristige Wertentwicklung.

## Ausstattung

### Allgemein

- Wohnung aktuell nicht vermietet, sofort verfügbar
- Erstvermietungsservice auf Wunsch kostenlos durch uns möglich
- Verkauf inkl. vollständiger Möblierung (möblierte Vermietung möglich)
- Einbauküche inkl. Herd, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube
- Bad mit Dusche und Waschbecken (2015 erneuert)
- Separates WC
- Hochwertiger und gut erhaltener Vinylboden
- Gemeinschaftliche Waschküche mit separatem Waschraum im UG
- Großer Kellerraum
- Stellplatz vor dem Haus (5.000 €)
- Internetanschluss mit bis zu 500 Mbit/s

### Technik & Haus

- Elektrik in der Wohnung komplett erneuert (2015)
- Hauselektrik inkl. Wohnungen komplett erneuert (2015)

- Fenster 2015 ausgetauscht
- Warmwasseraufbereitung im Keller 2025 erneuert
- Brenner der Öl-Zentralheizung 2025 erneuert
- Austausch diverser Wasserleitungen (2015)
- Fassade außen 2015 gestrichen
- Aktuell keine Sonderumlagen geplant

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Leonberg und dennoch angenehm ruhig. Die Anbindung ist sehr gut: Die Bushaltestellen rund um den Leonberger Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof selbst liegt ebenfalls nah – ideal für schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart, Böblingen oder Sindelfingen. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der A8 oder A81.

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Umgebung: Rewe, Lidl und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Radius von ca. 300–700 Metern schnell erreichbar. Cafés, Bäckereien und kleinere Läden sorgen für kurze Wege. Schulen, Kindergärten und Ärzte liegen ebenfalls in direkter Nähe. Für Freizeit und Natur sind der Stadtpark Leonberg sowie das Naherholungsgebiet rund um den Engelberg schnell erreichbar – ideal für Spaziergänge oder eine kurze Auszeit im Grünen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 111,30 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



01 - Schlafen



# Exposé - Galerie



02 - Schlafen



03 - Schlafen

# Exposé - Galerie



04 - Wohnen



05 - Wohnen



# Exposé - Galerie



06 - Wohnen



07 - Küche/Essen



# Exposé - Galerie



08 - Küche/Essen



09 - Küche/Essen



# Exposé - Galerie



10 - Dusche



11 - WC



12 - Keller

# Exposé - Galerie



13 - Waschküche

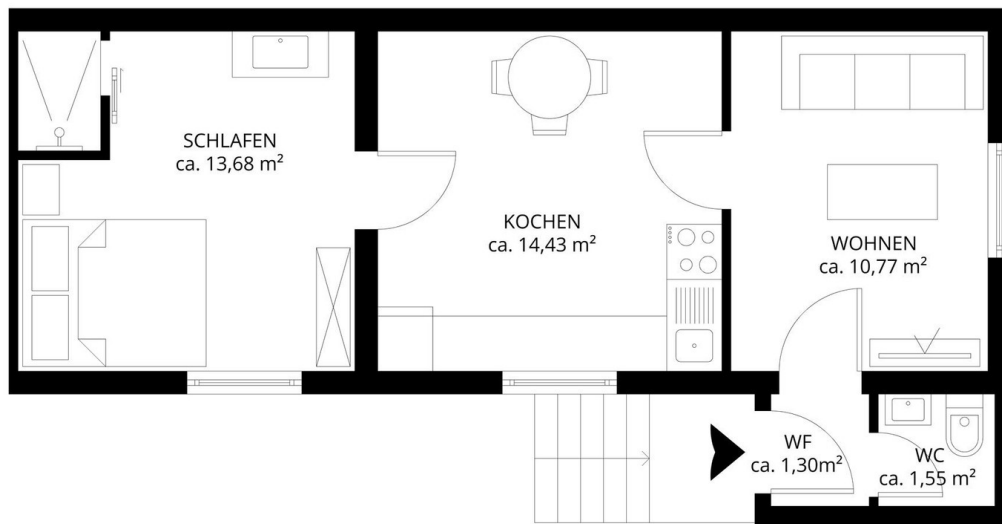
# Exposé - Grundrisse



3D Grundriss



# Exposé - Grundrisse



2D Grundriss