

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

### 1,5 Zimmer Maisonette-Wohnung in gepflegtem Haus in Warmbronn



Objekt-Nr. OM-417442

#### Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Mayer

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	30,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.740 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zu vermietende 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. OG eines 1996 erbauten 9-Parteien Haus in ruhiger Ortslage in Leonberg-Warmbronn. Beim Betreten der Wohnung ist rechts das Bad (ca. 3m<sup>2</sup>) mit WC, Dusche und Waschbecken. Durch den rechteckigen Flur gelangt man direkt in das helle und geräumige Wohnzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit Kochnische, EBK. Hier finden Sie Platz für Ihre Einrichtungsmöglichkeiten. Der große Südwestbalkon lädt zum Verweilen ein. Hier haben Sie eine schöne Aussicht. Durch die umfangreiche Renovierung Mitte 2021 (neue EBK, Fliesen in Bad + Küche sowie Laminat in Flur und Wohnzimmer, Tapezieren und Lackieren von Decke und Wänden, neue Steckdosen) ist die Wohnung weiterhin in einem neuwertigen und vor allem gepflegten Zustand. Außerdem gehört zur Wohnung noch ein Kellerraum. Eine Waschküche mit separaten Anschluss befindet sich um UG.

Die Wohnung ist für max. 2 Personen geeignet - Haustiere (Hund oder Katze) willkommen.

Ein Außenstellplatz für ein PKW rundet das Angebot ab.

Die Besonderheit der Wohnung: 30m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ca. 34 m<sup>2</sup> Grundfläche, doch der durch eine feste Treppe ausgebauten Dachraum ist in dieser Berechnung nicht enthalten. Das frühere Holz-Dachfenster wurde Anfang 2022 auf ein Kunststoff-Dachfenster inkl. Innenrollo getauscht.

Frei wird die Wohnung zum 01. April 2026, weil sich die derzeitige Mieterin vergrößern möchte.

Bitte geben Sie an, wo Sie momentan wohnen und warum Sie einziehen möchten!

Zu einer möglichen Besichtigung werden dann die üblichen Dokumente benötigt: Aktuelle Schufa-Auskunft, letzte 3 Gehaltsnachweise, Gehaltsabrechnung 2023+ 2024, Mietersauskunft. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Ich freue mich auf aussagekräftige Anschreiben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon\_2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer\_Wohnbsp



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_Wohnbsp\_2



Wohnzimmer mit Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Küche neu



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden\_2



Dachfenster\_neu mit Innenrollo



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



PKW-Stellplatz