

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

**Provisionsfrei & 50qm Dachterrasse - Großzügige & gepflegte Wohnung - Inkl. Küche & Garage**



Objekt-Nr. OM-418006

### Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Raffael Siess

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	346 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll renovierte 5 Zimmer Wohnung in einem ruhigen 4-Familienhaus bietet genau das, was sich moderne Familien wünschen: viel Platz, helle Räume und ein Zuhause, das vom ersten Moment an Wärme ausstrahlt. Die durchdachte Aufteilung verbindet Familienleben, Rückzugsmöglichkeiten und Homeoffice ideal miteinander.

Zudem wurde die Wohnung für den Verkauf eingerichtet um eine Vorstellung der Einrichtung bieten zu können. Die Möbel werden dann bei Verkauf wieder entsprechend entfernt und die Wohnung leer übergeben.

Die großzügige Süd-Dachterrasse mit ca. 50qm schafft einen gemütlichen Außenbereich, der schnell zum Lieblingsort wird – für den ersten Kaffee am Morgen, zum Spielen oder für entspannte Abende

Ebenfalls vorhanden ist eine Einbauküche inklusive Herd, Geschirrspülmaschine und Dunstabzug. Sie bietet viel Stauraum, kurze Wege und schafft den Mittelpunkt des Alltags.

Die Lage in Leonberg ist zentral und gleichzeitig angenehm ruhig. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze und Busverbindungen sind bequem erreichbar. Das Haus wirkt vertraut, überschaubar und sicher – ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und in dem man sich als Familie sofort wohlfühlt.

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann direkt nach Kauf bezogen werden. Zudem kann eine sehr großzügige Einzelgarage (12.500€) erworben werden. Diese bietet neben dem großen Kellerraum zusätzliche Abstellfläche.

Im Untergeschoss gibt es einen gepflegten und gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Es wurde 2015 umfangreich saniert (Elektrik, Sanitär) und 2025 weitere Renovierungen (Austausch Brenner) vorgenommen. Es sind keine Sonderumlagen oder Ähnliches geplant.

## Ausstattung

### Allgemein

- Erstbezug nach umfangreicher Renovierung
- Aktuell leerstehend und Einzug direkt möglich
- 50qm Dachterrasse nach Süden ausgerichtet
- Einbauküche inkl. Herd, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube
- Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Leitungen (2015)
- Austausch der Badgarnituren in (2025)
- Neu verputzte und weiß gestrichene Wände
- Hochwertige und gut erhaltene Dielenböden/teils Vinyl
- Großer Kellerraum mit Licht- und Stromanschluss
- Optional großzügige Einzelgarage (12.500€)
- Separater Waschraum im UG
- Internet bis zu 500 Mbit/s

### Technik & Haus

- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung (2015)

- Hauselektrik inkl. Wohnungen komplett erneuert (2015)
- Fenster 2015 ausgetauscht
- Warmwasseraufbereitung im Keller 2025 erneuert
- Brenner der Ölheizung 2025 erneuert
- Austausch diverser Wasserleitungen 2015
- Fassade außen 2015 gestrichen
- Terrasse 2015 erneuert
- Keine Sonderumlagen geplant

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse

## Lage

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

Alles für den täglichen Bedarf liegt quasi um die Ecke: Rewe, Lidl und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Radius von 300–700 Metern schnell erreichbar. Cafés, Bäckereien und kleinere Läden sorgen für kurze Wege. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung. Für Freizeit und Natur sind der Stadtpark Leonberg sowie das Naherholungsgebiet rund um den Engelberg schnell erreichbar – perfekt für Spaziergänge oder eine kleine Pause 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



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeiten/Gästezimmer



Arbeiten/Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Arbeiten/Gästezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Garage



# Exposé - Galerie

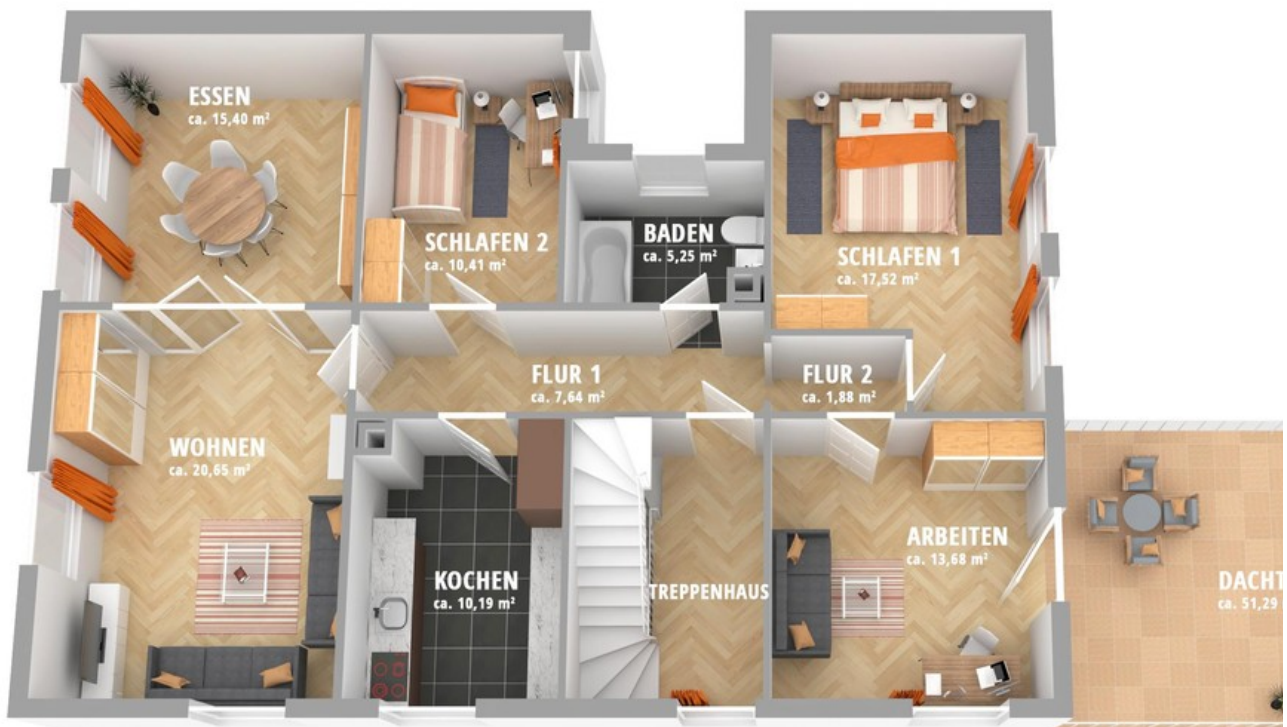


Keller



Waschraum

# Exposé - Grundrisse



3D Grundriss

# Exposé - Grundrisse



2D Grundriss