

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

### Top sanierte 3 Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen & TG-Stellplatz – nahe Altstadt Leonberg



Objekt-Nr. OM-420850

#### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	438 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen: Diese top sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, einen durchdachten Grundriss und zwei sonnige Balkone.

Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause in zentraler Lage suchen.

Die Wohnung wurde 2025 umfassend saniert und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Glatte Wände und Decken, hochwertiger Vinylboden, erneuerte Elektrik und neue Wasserleitungen sowie moderne Beleuchtungselemente schaffen ein stilvolles und zeitgemäßes Wohnambiente.

Alle Räume – einschließlich Bad und WC – verfügen über Tageslicht.

Besonders angenehm: Pro Etage gibt es nur eine einzige Wohnung, was ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Privatsphäre bietet.

Mit rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großen Balkon mit Zugang von Wohnzimmer und Küche sowie einem separaten Balkon am Schlafzimmer bietet dieses Zuhause eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und urbanem Lebensgefühl.

Highlights:

- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 helle Zimmer – ideal für Wohnen, Arbeiten & Schlafen
- Nur eine Wohnung pro Etage – maximale Privatsphäre
- Zwei Balkone – einer mit Zugang von Wohnzimmer & Küche, der zweite vom Schlafzimmer
- Alle Räume mit Tageslicht (auch Bad & WC)
- Komplett saniert in 2025 – sofort bezugsbereit
- Neue Gaszentralheizung (2023) – Energieeffizienzklasse C
- Personenaufzug 2023 generalüberholt
- Fassade 2024 komplett neu gestrichen
- Gepflegte, überwiegend eigengenutzte Wohnanlage
- Glasfaseranschluss im Gebäude – ideal für Homeoffice und schnelles Streaming
- Vermietetes Dach (Antennenanlage) mit indexiertem Vertrag – ca. 8.000 € jährlich für die Rücklagen, steigend
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

## Ausstattung

Highlights:

- Hochwertiger, durchgehender Vinylboden (ohne Übergänge)
- Wände und Decken fein- und glattgespachtelt
- Neue Wasserleitungen

- Erneuerte Elektrik inkl. neuer Leitungen in Küche, Bad & WC sowie 3 FI-Schutzschalter
- LED-Streifenbeleuchtung im Flur und Bad
- Deckenspots in der Küche
- Großer Balkon (Wohnzimmer & Küche)
- Separater Balkon am Schlafzimmer
- Glasfaseranschluss im Gebäude
- Vermietetes Dach (Antennenanlage) mit indexiertem Vertrag – ca. 8.000 € jährlich für die Rücklagen, steigend
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

#### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Agnes-Miegel-Straße, nur wenige Schritte von der historischen Altstadt Leonbergs entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen, Freizeitangebote sowie die hervorragende Verkehrsanbindung sind bequem zu Fuß erreichbar.

- Altstadt Leonberg: 3–4 Minuten
- Hallenbad: 10 Minuten
- Rathaus: 10 Minuten
- LEO-Center: 15 Minuten
- Bus mit Direktverbindung in die Stuttgarter Innenstadt: 3 Minuten
- Direkter Bus zum Flughafen Stuttgart: 3 Minuten
- S-Bahn-Station Leonberg: 15 Minuten

Mit dem Neubau des Postareals entwickelt sich die Umgebung zudem sichtbar weiter – ein Pluspunkt für langfristige Wertstabilität und Attraktivität der Lage.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro / Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Balkon



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Aufzug



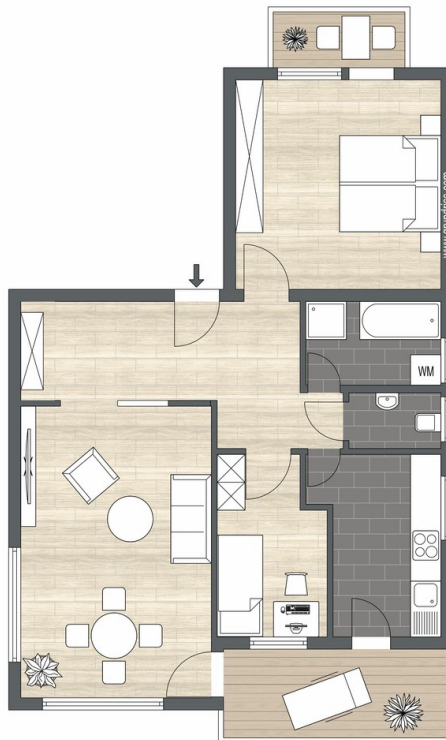
TG-Stellplatz



# Exposé - Galerie



Hausansicht mit Eingang



Grundriss