

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Leonberg

### Helle DG-Whg (2-Zi), Einbauküche, Leo-Höfingen



Objekt-Nr. OM-432769

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **710 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jan Köhler

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |          |                |               |
|---------------|----------|----------------|---------------|
| Baujahr       | 1890     | Übernahmedatum | 01.04.2026    |
| Etagen        | 3        | Zustand        | gepflegt      |
| Zimmer        | 2,00     | Schlafzimmer   | 1             |
| Wohnfläche    | 50,00 m² | Badezimmer     | 1             |
| Energieträger | Gas      | Etage          | 3. OG         |
| Nebenkosten   | 85 €     | Heizung        | Etagenheizung |
| Übernahme     | ab Datum |                |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle, ruhige, nicht-möblierte 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Fachwerkhauses mit 7 Parteien und kann zum 15.03.2026 oder nach Absprache bezogen werden. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 50 qm und eine Grundfläche (ohne Abzug der Dachschrägen) von etwa 57qm. Die Wohnung wirkt deutlich größer in live als auf den Fotos.

Ein abgeschlossener Kellerraum und DSL-Anschluss (Vodafone) ist verfügbar.

Der S-Bahnanschluss ist in etwa 7 Minuten fußläufig entfernt mit Anschluss an die S60/S6 (Böblingen: 31 Min, Feuerbach: 15 Min, Stuttgart: 21 Min)

Die letzten Mieter haben in den Nebenstraßen von Höfingen geparkt. Ab 17 Uhr - 08 Uhr kann in der Nähe beim Bäcker bzw. der Bücherei geparkt werden (Beschilderung beachten).

## Ausstattung

Alle Innentüren und der Boden, außer im Bad, wurden 2023 erneuert. (Auf den Fotos sind teilweise noch alte Innentüren zu sehen, die neuen sind in weiß). Jetzt liegt ein hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen und in der Küche ein robuster Vinyl-Boden in Holzoptik.

Die Wohnung ist nicht möbliert, verfügt aber über eine Einbauküche.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Nebenkosten beinhalten u.a. die verbrauchsabhängigen Kosten für Kaltwasser. Der Nebenkostenabschlag ist ohne eigene Heizkosten und ohne eigenen Strom. Kosten für Gas und Strom rechnet der Mieter direkt mit dem Anbieter ab.

Geschätzte Kosten für einen durchschnittlichen Mieter sind etwa 25€ Stromkosten pro Monat und etwa 50€ Kosten für Warmwasser/Heizung.

Die Kautions beträgt 2 Monatskaltmieten

Kleinere Haustiere sind erlaubt. Aufgrund der Lage (Dachgeschoss) eignet sich die Wohnung aber nicht für große Tiere.

Nur an Nichtraucher zu vermieten.

Bitte stellen Sie sich in Ihrem Anschreiben kurz vor, eine Terminabsprache erfolgt dann per e-mail/Telefon. Geben Sie daher bitte auch Ihre Telefonnummer an.

## Lage

Durch die zentrale Lage in Leonberg-Höfingen können Sie den täglichen Bedarf bequem zu Fuß erledigen. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und ein Café vor.

Den S-Bahnanschluss Höfingen erreichen Sie in 7 Minuten zu Fuß. Von dort sind Sie in etwa 30 Minuten mit der S60 in Böblingen und mit der S6 in 15 Minuten in Feuerbach bzw. 21 Minuten am Stuttgarter Hbf.

Das bekannte Schloßhotel ist in 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Stuttgarter Flughafen ist ca. 20km entfernt.

Der Autobahnanschluss Richtung Karlsruhe bzw. München ist in ca. 10 Minuten und 6 km zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 175,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

