

Exposé

Dachgeschosswohnung in Leonberg

Top-Anbindung an S-Bahn (S6) + Modernisiert: Helle 2-Zi-DG-Wohnung in Leonberg-Höfingen



Objekt-Nr. OM-445871

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **645 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan Köhler

Ditzinger Str. 5
71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	50,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Nebenkosten	75 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese effizient geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten 7-Parteien-Hauses bietet modernen Wohnraum in zentraler Lage. Auf einer Grundfläche von ca. 57 m² (anrechenbare Wohnfläche ca. 50 m²) finden Sie helle Räume, die durch die Dachlage eine besonders ruhige Arbeits- und Wohnatmosphäre schaffen. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet und ist ideal für Einzelpersonen oder Paare geeignet, die eine schnelle Anbindung an die Region Stuttgart/Böblingen suchen. Ein abgeschlossener Kellerraum gehört zur Einheit; schnelles Internet (Vodafone) ist verfügbar.

Ausstattung

Im Jahr 2023 wurden wesentliche Teile der Wohnung erneuert. Dazu gehören neue weiße Innentüren sowie hochwertige Bodenbeläge (Laminat in den Zimmern, Vinyl in Holzoptik in der Küche). Eine Einbauküche steht Ihnen zur Verfügung und spart Zeit und Kosten beim Einzug. Dank der Gas-Etagenheizung heizen Sie autark und zahlen nur das, was Sie auch tatsächlich verbrauchen. Die Wohnung präsentiert sich hell, sauber und sofort bezugsbereit.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine eigene Gas-Etagenheizung, was Ihnen die volle Kontrolle über Ihren Verbrauch ermöglicht (Abrechnung direkt mit dem Versorger). In den Nebenkosten sind die allgemeinen Hauskosten sowie Kaltwasser als Schätzung enthalten.

- Energie: Bedarfsausweis (175,5 kWh/(m²·a), Klasse F).

- Kautions: 2 Monatskaltmieten.

- Hinweis: Nur an Nichtraucher. Kleine Haustiere nach Absprache möglich, auch Hunde und Katzen.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Nachricht inklusive einer kurzen Vorstellung und Angabe Ihrer Telefonnummer zur Kontaktaufnahme.

Lage

Beste Infrastruktur vor der Haustür: In Leonberg-Höfingen erledigen Sie alles zu Fuß. Die S-Bahn-Linien S6 und S60 bringen Sie stressfrei nach Stuttgart (21 Min), Feuerbach (15 Min) oder Böblingen (31 Min). Der Bahnhof ist in ca. 7-10 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Autofahrer ist der Standort durch die Nähe zur Autobahn (ca. 6 km) ebenfalls ideal. Parken ist in den umliegenden Nebenstraßen problemlos möglich; zudem gibt es zeitlich begrenzte Parkplätze am nahen Bürgerbüro/Bäcker (kostenfrei möglich von 18:00–08:00 Uhr).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	175,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer ohne Möbel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer ohne Möbel

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Tageslicht Bad



Tageslicht Bad



WC

Exposé - Galerie



Ausblick aus Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

