

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

**Sofort einziehen und Zuhause fühlen – hochwertig modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung in Leonberg**



Objekt-Nr. OM-451000

**Wohnung**

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
P. Primsch

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Hausgeld mtl.	314 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese anspruchsvoll modernisierte 4,5-Zimmer Eigentumswohnung in Leonberg vermittelt bereits beim Betreten ein echtes Zuhause-Gefühl.

Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein geschmackvolles Wohnambiente schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Alltagsnähe harmonisch vereint.

Auf 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung großzügige Platzverhältnisse und eignet sich ideal für Paare und Familien, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine ausgezeichnete Lage legen.

Die bezugsfreie Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich 6 Wohneinheiten, das ausschließlich von Eigentümern bewohnt wird und durch seine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre überzeugt.

Die attraktive und großzügig geschnittene Wohnung wurde Anfang 2026 umfassend modernisiert. Hier erwartet Sie ein Erstbezug nach Modernisierung mit einem Wohngefühl auf nahezu Neubau-Niveau.

Im Rahmen der Modernisierung wurde die Wohnung mit einem hochwertigen Bodenbelag in heller Eichenoptik ausgestattet. Es erwarten Sie ebenso frisch verputzte Wände mit moderner, glatt veredelter Oberfläche in Weiß.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der vollständigen Erneuerung der Elektrik inkl. neuer Leitungen, Steckdosen, Schalter, Sicherungskasten sowie Überspannungsschutz und ein zukunftssicherer Glasfaseranschluss, bereits in der Wohnung, sorgen für ein modernes und zuverlässiges Wohnumfeld.

Auch das großzügige, lichtdurchflutete Tageslichtbad erstrahlt in neuem Glanz und überzeugt mit edlen Steinfliesen, einer komfortablen Walk-in-Dusche, qualitativen Sanitärobjekten sowie vollständig erneuerter Leitungsinfrastruktur.

Zudem wurden alle Türzargen und Zimmertüren passgenau erneuert.

Alle Arbeiten wurden durch ortsansässige Fachfirmen durchgeführt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon.

Große Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Die elegante Glaswand mit integrierten Regalböden aus Eichenholz verbindet die Räume harmonisch und lässt zusätzlich Licht in den stilvollen Flur fließen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine einladende Küche mit einem Weitblick über Leonberg, einem ruhigen Schlafzimmer sowie zwei identisch große Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeitszimmer, Home-Gym oder Ankleide.

Zur Wohnung gehören zudem zwei abschließbare Kellerräume mit Tageslicht und Stromanschluss sowie ein eigener abschließbarer Garagenstellplatz.

Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und wird von der Eigentümergemeinschaft mit hohem Anspruch an Werterhalt und Pflege instandgehalten. Ein freundliches und respektvolles Miteinander prägt das Wohnumfeld zusätzlich.

-Baujahr des Hauses 1963

-Dach 2009 neu eingedeckt sowie gedämmt

-Gasetagenheizung aus 2014

-Energieeffizienzklasse E

Insgesamt bietet diese bezugsfreie Wohnung ein stimmiges Gesamtpaket aus großzügigem Wohnen, geschmackvoller Modernisierung, technisch zeitgemäßem Zustand und solider Gebäudesubstanz in gefragter Lage von Leonberg - provisionsfrei und sofort verfügbar.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

# Sonstiges

Die Räume wurden liebevoll für Sie eingerichtet, um Ihnen ein Gefühl für die besonderen Wohnqualitäten und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten dieser wunderschönen Wohnung zu vermitteln.

Die vorhandene Küche dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist eine Designattrappe. Das Mobiliar und die Dekoration sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Zuzüglich 20.000 € für die Garage, die fester Bestandteil des Verkaufs ist.

Da es sich bei dieser zum Verkauf stehenden Wohnung um einen Privatverkauf handelt, sparen Sie sich die Maklerprovision in Höhe von ca. 16.000 €.

# Lage

Die Wohnung befindet sich in einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort im Einzugsgebiet von Stuttgart. Die Lage überzeugt durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld, eine sehr gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Leonberg vereint auf angenehme Weise hohe Lebensqualität, naturnahes Wohnen und eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Im Alltag zeigt sich die Stärke dieser Lage besonders deutlich: Ob der schnelle Einkauf nach Feierabend oder die Besorgungen am Wochenende – rund um das Leonberger Einkaufs-Center sowie Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Fachgeschäfte und Baumärkte ist alles bequem und schnell erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für einen entspannten, gut organisierten Alltag.

Beruflich profitieren Sie von der Lage in einer vielseitigen und starken Wirtschaftsregion: Neben der Automobilindustrie sind Unternehmen wie Bosch und MAHLE sowie zahlreiche erfolgreiche mittelständische Betriebe schnell erreichbar und bieten attraktive Perspektiven.

Für Ausgleich und Lebensqualität ist ebenfalls gesorgt: Das Hallenbad Leonberg sowie Grünflächen und Spazierwege – unter anderem rund um den Pomeranzengarten Leonberg – laden zu Erholung und Bewegung im Alltag ein.

Abgerundet wird dieses stimmige Gesamtbild durch eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A8 und A81 Autobahn – ideal für flexible Mobilität in alle Richtungen.

Insgesamt bietet diese Lage eine außergewöhnlich starke Kombination aus Einkaufsnähe, Top-Arbeitgebern, kurzen Schulwegen, Ruhe, hoher Freizeitqualität und schneller Anbindung - ein Zuhause, das im Alltag wirklich funktioniert und zugleich langfristig überzeugt.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer & Flur



Esszimmer & Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

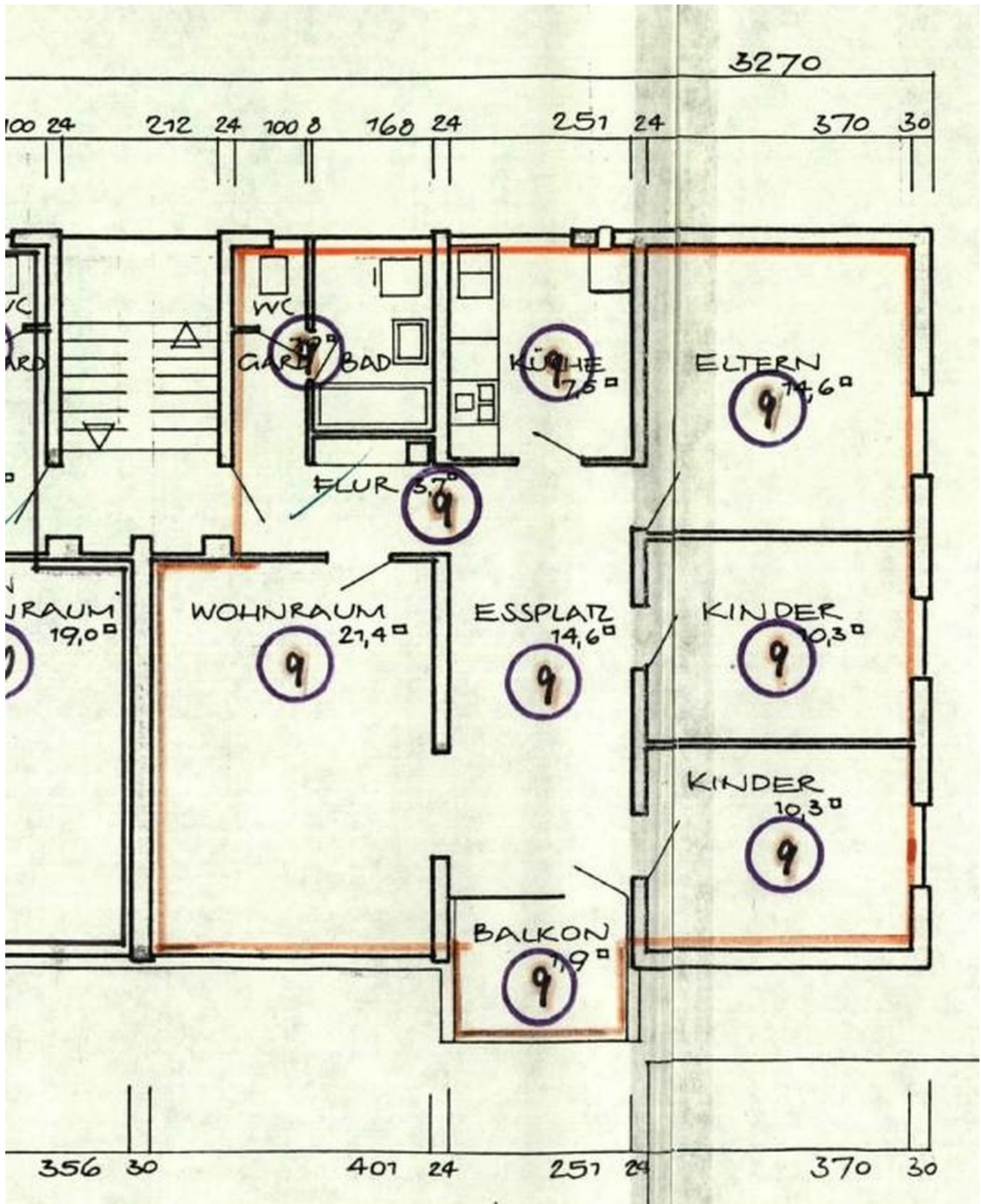


Balkon



Blick vom Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 4,5 Zimmerwohnung