

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leonberg

### Familienglück mit Panoramablick: Großzügiges Wohnen in Leonbergs Bestlage



Objekt-Nr. OM-454162

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **797.500 €**

Ansprechpartner:  
Manuel Kellerb

Einsteinstraße 78  
71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	443,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Leonberg erwartet Sie dieses lichtdurchflutete Familienidyll. Auf einem ca. 443 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses freistehende Haus alles, was sich eine Familie wünscht: Viel Platz zur Entfaltung, einen gepflegten Garten und eine Nachbarschaft, die durch Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur besticht.

Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit Fußbodenheizung. Durch die großen Fensterfronten genießen Sie einen unverbauten Weitblick über die umliegenden Wälder – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit begeistert. Von hier aus gelangen Sie auch auf die große, teils überdachte Terrasse, die wie ein zweites Wohnzimmer im Freien fungiert und direkt in den hübschen Garten führt.

### Ausstattung & Highlights

Wellness & Freizeit: Nach Feierabend entspannen Sie in der hauseigenen Familiensauna oder nutzen den großzügigen Hobbykeller für Fitness, Werkstatt oder als Rückzugsort.

Komfort für die Familie: Ein großes Bad, ein zusätzliches Gästebad sowie ein separates Gäste-WC verhindern den morgendlichen Stau im Badezimmer.

Parksituation: Eine elektrische Garage sowie ein großzügiger Vorplatz ermöglichen komfortables Parken für zwei Fahrzeuge.

## Ausstattung

-Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierglas (2013)

-Solaranlage für Warmwasser und Wärmeerzeugung (2010)

-Brennwert-Gasheizung (2010)

-Feuerstättenprüfung Dezember 2024 ohne Mängel

-Elektrisches Garagentor mit Fernsteuerung

-Fußbodenheizung im Wohngeschoss

-Sauna für 4 Personen

-Grosser Hobbyraum 25 qm

-Haustür neu (2011)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Lage

Dieses Anwesen befindet sich an einer Anrainerstrasse in der begehrtesten Höhenlage von Leonberg-Ramtel (Südhang). Hier wohnen Sie dort, wo andere spazieren gehen: In einer gehobenen und ruhigen Nachbarschaft, die durch ihre unverbaubare Fernsicht über das Waldgebiet Winterrain besticht.

Keine 50 Meter von Ihrer Haustür entfernt führt eine Treppe zu einem weitläufigen Park (Leonberger Heide) – ein Paradies für Jogger, Hundebesitzer und Naturgenießer.

Perfekte Infrastruktur im Grünen

Trotz der idyllischen Lage müssen Sie auf keine Annehmlichkeiten verzichten:

**Mobilität:** Eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung an das Leonberger Zentrum und den S-Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Nahversorgung:** Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt) befinden sich in bequemer Gehdistanz.

**Urbanes Leben:** Das bekannte "Leo-Center" mit seinen über 90 Fachgeschäften sowie alle weiterführenden Schulen und Ärzte sind weniger als 3 km entfernt und schnell erreichbar.

**Pendler profitieren von der exzellenten Anbindung:** Die Stuttgarter Innenstadt erreichen Sie in ca. 20 Fahrminuten, und die Autobahnen A8 und A81 sind nur 3 km entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Teil des Gartens

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick durch das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Treppe in den Garten



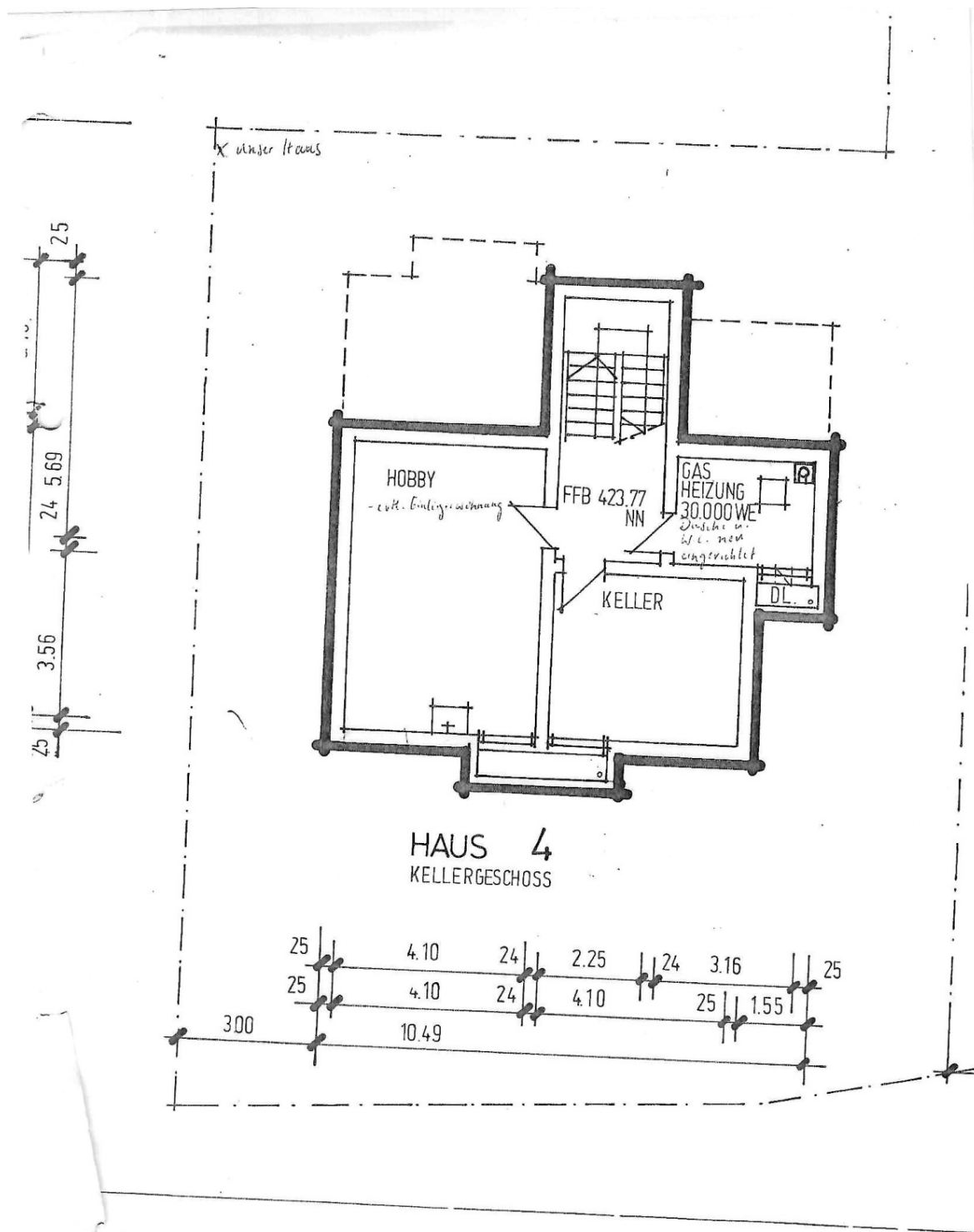
Blick durch das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

