

Exposé

Wohnung in Leonberg

Frisch saniertes Wohnjuwel mit Südbalkon – Einziehen, Wohlfühlen, Investieren



Objekt-Nr. OM-465054

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Styve Nanmegni

71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1971 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 70,50 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 6,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Öl | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 329 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, zeitlose Ausstattung und hervorragende Nutzungsmöglichkeiten. Ob als stilvolles Eigenheim oder als werthaltige Kapitalanlage – hier erwerben Sie eine Immobilie, die sofort begeistert.

Auf ca. 70 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen Wohnräumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Hier genießen Sie viele Sonnenstunden und einen wunderbaren Rückzugsort für entspannte Momente im Freien.

Im Rahmen der umfassenden Sanierung im Jahr 2025 wurde die Wohnung auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Die neuen Fenster sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz sowie ein angenehmes Wohnklima. Dank der vollständigen Modernisierung präsentiert sich die Wohnung in einem nahezu neuwertigen Zustand und ist sofort bezugsfrei.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung aus Badewanne und separater Dusche – ein echter Mehrwert für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz, der für zusätzlich 9.000 € erworben wird.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine sofort nutzbare und wertstabile Immobilie suchen.

Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Komplett saniert im Jahr 2025
- ✓ Sofort bezugsfrei
- ✓ Neue, energieeffiziente Fenster
- ✓ Ca. 70 m² Wohnfläche
- ✓ Heller Wohn- und Essbereich
- ✓ Sonniger Südbalkon
- ✓ Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- ✓ Drei gut geschnittene Zimmer
- ✓ Zeitgemäße Ausstattung
- ✓ Eigenes Kellerabteil
- ✓ Außenstellplatz verfügbar (zzgl. 9.000 €)
- ✓ Keine Renovierungsmaßnahmen erforderlich
- ✓ Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger
- ✓ Hohes Vermietungspotenzial
- ✓ Attraktive Lichtverhältnisse durch Süd-Ausrichtung
- ✓ Langfristiges Wertsteigerungspotenzial

Kapitalanlage mit Perspektive

Auch aus Investorensicht überzeugt diese Immobilie auf ganzer Linie. Durch den frisch sanierten Zustand sind in den kommenden Jahren keine größeren Investitionen zu erwarten.

Die attraktive Wohnungsgröße, die moderne Ausstattung und die gefragte Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Eine realistische Kaltmiete von ca. 1.100 € monatlich bietet interessante Renditechancen und macht die Wohnung zu einer wertbeständigen Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Leonberg-Gebersheim, einem beliebten Wohnort mit ruhiger Atmosphäre und hoher Lebensqualität. Der Stadtteil verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarke Regionen Stuttgart, Böblingen und Sindelfingen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die gute Anbindung an die Autobahnen A8 und A81 ermöglicht kurze Fahrzeiten zu zahlreichen Arbeitgebern der Region.

Die umliegenden Felder und Naherholungsgebiete bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und nachhaltiger Wohnraumnachfrage macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 118,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

