

# Exposé

## Wohnung in Warmbronn-Leonberg

**Von Privat: Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse, Garten und Sauna in bevorzugter Lage**



Objekt-Nr. OM-466141

**Wohnung**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Bergmann

71229 Warmbronn-Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	461 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger Lage. Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnqualität.

## Ausstattung

Wohnräume:

- Rauhfasertapeten an allen Wänden, mit lösungsmittelfreier Farbe weiß, stumpfmatt gestrichen
- hochwertiger Rigid-Design-Vinylbodenbelag in Holzoptik (20 Jahre Herstellergarantie), wasser- und fleckenbeständig, rutschsicher, stuhlrollengeeignet, mit gelenkschonendem Kork-Trittschallschutz
- Türblätter mit lackiertem Mahagoni-Echtholz furnier, deckenhohe Wandeinbauzargen mit Schattenfuge und Oberlichtfenstern
- Fenster und Terrassen/Balkontüren mit zweifach-Isolierverglasung
- Massivholz Design-Fußleisten, ‚altberliner Profil‘, weiß lackiert
- 4 Meter lange, durchgehende Massivholz-Deckenpaneel im Schlafzimmer, mattweiß beschichtet
- Ablageflächen aus massivem Eichenholz über den Heizkörpern im Wohnzimmer
- lichtdichte Vorbaurolläden an allen Zimmerfenstern, Terrassen- und Balkontüren
- Einbau-Garderobenschrank im Eingangsbereich, Türen weiß-hochglänzend beschichtet, mit Soft-Close Schließverzögerung und Edelstahlgriffen
- Schalter und Steckdosen (Jung LS 990) im klassisch zeitlosen Design des Bauhaus-Stils
- Weiß-lackierte Spot-Deckenleuchten aus Aluminium mit austauschbaren LED-Leuchtmitteln
- Siedle Türsprechanlage
- 3-phasige Elektroinstallation der Wohnung mit FI-Fehlerstromschutzschaltern

Terrasse/Garten/Balkon:

- Terrasse mit Waschbetonfliesen belegt
- Rasenfläche gesäumt von Heckenbewuchs (als Sichtschutz)
- Beetbereich rechts mit Leichtbetonplatten eingefasst
- Wuchsbehälter entlang der Gebäudemauer der Terrasse sowie entlang des Balkons
- Aussensteckdose, Aussenwasserhahn

Badezimmer:

- Bodenbelag Natursteinfliesen
- keramische Wandfliese weiß, hochglänzend, mit feiner Graumarmorierung
- Decke mit Feuchtraumpaneel bekleidet
- Grohe Armaturen
- halbrunde Eckduschkabine mit Sicherheitsglas

- WC-Sitz Villeroy & Boch, wandhängend, spülrandlos mit Soft-Close Absenkautomatik
- Design-Aufsatzwaschtisch mit Unterschrank, weiß, hochglänzend, Türen mit Soft-Close Schließverzögerung
- wandhängende Ablagefläche und Spiegel über Waschtisch
- Einbauwanne mit integriertem Einbau-Heizkörper
- manuell regelbarer Abluftventilator mit Abluftkanal

#### Gäste-WC:

- Bodenbelag Natursteinfliesen
- Wände und Decke mit Feinputz verputzt
- Design-Raumsparswaschtisch mit Grohe Armatur und Unterschrank, weiß, hochglänzend, Tür mit Soft-Close Schließverzögerung und Aluminiumgriffleiste
- WC-Sitz Villeroy & Boch, wandhängend, spülrandlos mit Soft-Close Absenkautomatik, Ablagefläche mit Massivholzplatte belegt
- maßgefertigter Umbauschrank für Waschmaschine aus Massivholz mit Türfach
- Bodenablauf mit Edelstahlrost und Rahmen
- manuell regelbarer Abluftventilator Abluftkanal

#### Küche:

- Edelstahl-Wandverkleidung über Arbeitsbereich
- separat absperrbarer Wasseranschluss für Spülmaschine
- Herdanschlussdose
- Anschlussöffnung Innenwand für Dunstabzugshaube
- Übergangstüre zum Flur mit klarem Sicherheitsglas

#### Sauna:

- ca. 5,6m<sup>2</sup> große Einbauseauna von Klafs (Innenraum ca. 4m<sup>2</sup>, drei Bänke auf zwei Ebenen) mit Abluftventilator
- Dusche mit tiefem Tauch-Becken und separatem 1“ Kaltwasser-Schnellbefüllungsschlauch
- Separate Schwallbrause über der Dusche
- Heizkörper, Liegebänke, Wand- und Deckenbereiche verkleidet, Steckdosen, separat schaltbare Beleuchtung über den Liegeflächen (Deckeneinbauspots), LED-Deckenleuchte, (dimm- und fernbedienbar), Wandleuchte
- Duschbereich gemusterte Retrofliesen
- Bodenbelag beigefarbene Keramikfliesen
- nach Außen geführter Belüftungskanal

#### Abstellräume und Keller:

- Steckdosen, Beleuchtung

#### Aussenanlage:

- 3 Gästestellplätze (gemeinschaftl. Nutzung)

#### Nutzflächen:

ca. 52m<sup>2</sup> Wohnung (alleinige Nutzung)

ca. 31m<sup>2</sup> Wäschetrockenraum (gemeinschaftl. Nutzung)

ca. 31m<sup>2</sup> Partyraum (gemeinschaftl. Nutzung)

ca. 190m<sup>2</sup> Garten mit Wäschetrockenplatz (gemeinschaftl. Nutzung)

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Leonberg-Warmbronn mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arzt und Apotheke. Sehr kurze Wege ins Stadtzentrum, Parks und Seen in der Nähe.

Leonberg-Warmbronn ist ein beliebter, gewachsener Stadtteil von Leonberg mit rund 50.000 Einwohnern. Die ruhige, gleichzeitig gut an den Großraum Stuttgart angebundene Lage, macht Warmbronn attraktiv. Der Ort verbindet ländlichen Charme mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Kern von Warmbronn bietet eine zuverlässige Nahversorgung mit Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der nur wenige Minuten entfernten Leonberger Innenstadt.

Bildungsangebote gibt es direkt vor Ort: Kindergärten und eine Grundschule sind vorhanden; weiterführende Schulen erreichen Sie in Leonberg bequem. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen gewährleistet, die Sie rasch in benachbarte Stadtteile und nach Stuttgart bringen.

Autobahnanschlüsse über A8 und A81 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine optimale Verkehrsanbindung in alle Richtungen. So erreichen Sie sowohl die Stuttgarter Innenstadt als auch wichtige Wirtschaftsstandorte der Region sowie den Flughafen schnell.

Für Erholung und Freizeit laden umliegende Felder, Wälder, Seen und Spazierwege zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Grüner Erholung ein. Warmbronn ist somit der ideale Wohnort für alle, die ruhiges Wohnen, gute Infrastruktur und Nähe zur Natur verbinden möchten.

Distanzangaben: Flughafen ca. 24,83 km, Bushaltestelle ca. 0,7 km, Getränkemarkt ca. 0,2 km, Restaurants und Bäckereien, ca. 1,2 km, Arzt und Apotheke ca. 1,4 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



WOHNEN

# Exposé - Galerie



ELTERN



KINDER

# Exposé - Galerie



ESSEN



KÜCHE (rechts)

# Exposé - Galerie



KÜCHE (links)



BAD/WC

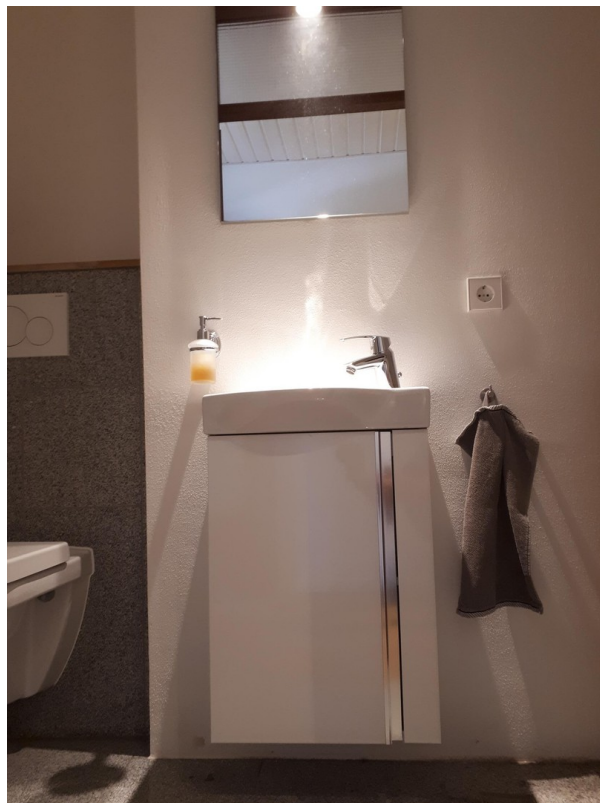


BAD/WC

# Exposé - Galerie

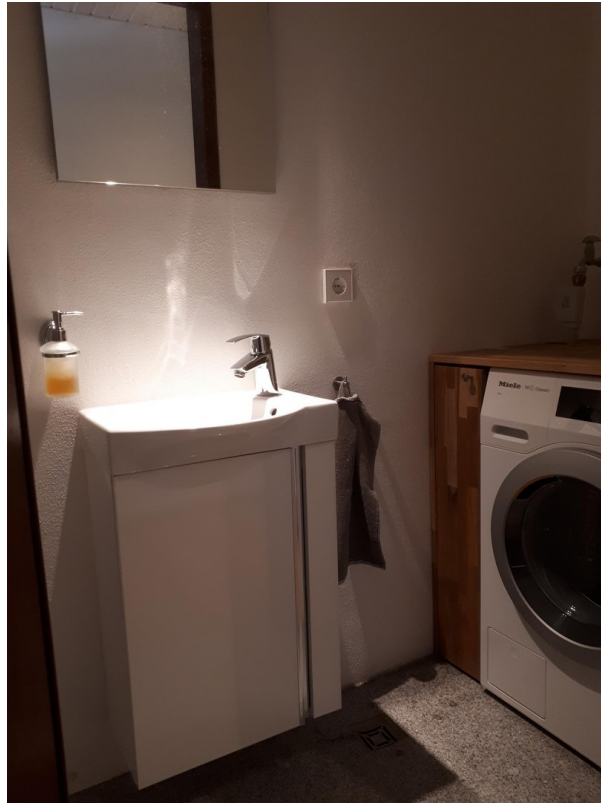


GÄSTE WC



GÄSTE WC

# Exposé - Galerie



GÄSTE WC



FLUR

# Exposé - Galerie



FLUR



TERRASSE/GARTEN

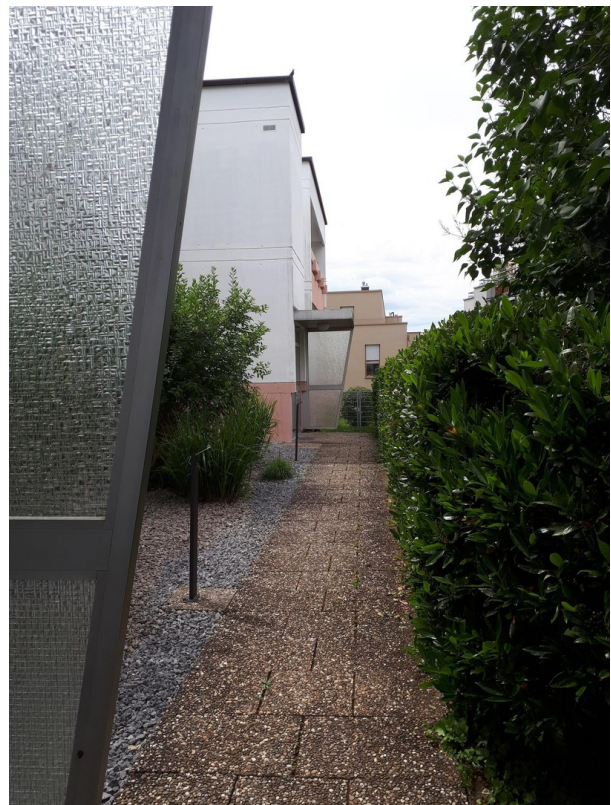
# Exposé - Galerie



LOGGIA



LOGGIA



ZUGANG ZUR WOHNANLAGE

# Exposé - Galerie



EINFAHRT TIEFGARAGE

# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS WOHNUNG UND KELLER MIT SAUNA



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS WOHNUNG UND KELLER MIT SAUNA

