

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

### Provisionsfrei: Komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen & TG nahe Altstadt Leonberg



Objekt-Nr. OM-471552

#### Wohnung

Verkauf: **299.900 €**

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	439 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Urban leben, flexibel bleiben – und den Alltag bewusst genießen

Stellen Sie sich vor, Sie starten Ihren Samstagmorgen mit einem Kaffee in der Altstadt von Leonberg – entspannt in der Sonne, nur wenige Gehminuten von Ihrer Wohnung entfernt. Vielleicht ein Eis am Nachmittag, ein spontanes Abendessen im Restaurant oder eine kurze Auszeit im Hallenbad oder bei einer Massage. Alles liegt praktisch vor Ihrer Haustür. In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie zudem naturnahe Erholungsgebiete – ideal für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Stunden im Grünen.

Auf einen Blick:

- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (plus einige m<sup>2</sup> Balkon)
- 3 Zimmer
- 2 Balkone
- Komplett saniert (2025)
- Tiefgaragenstellplatz
- Zentrale Lage nahe Altstadt

Genau dieses Lebensgefühl bietet Ihnen diese umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung.

Die Räume sind hell und freundlich, alle verfügen über Tageslicht. Zwei Balkone sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort – mit Sonne am Morgen und am Abend. Ein besonderes Highlight: Pro Etage befindet sich nur eine Wohnung – ein seltenes Detail, das für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt.

Die Bushaltestelle ist in wenigen Minuten erreichbar – mit direkter Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt (ca. 25 Minuten, ohne Umsteigen) sowie zum Flughafen Stuttgart. Die Wohnung wurde 2025 umfassend saniert und ist sofort bezugsbereit – ideal für alle, die ohne Aufwand einziehen möchten.

Die Raumaufteilung ist ideal für Singles oder Paare, die das Leben in zentraler Lage schätzen, ergänzt durch ein flexibel nutzbares Zimmer (z. B. Homeoffice oder Gästezimmer). Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz – ein echter Vorteil in dieser Lage.

Eine Wohnung für Menschen, die lebendiges Stadtleben genießen und gleichzeitig einen angenehmen Rückzugsort schätzen.

Hinweis: Die Wohnung ist zu Dekorationszwecken möbliert, wird jedoch leerstehend übergeben.

## Ausstattung

Ausstattung und Highlights:

- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (plus einige m<sup>2</sup> Balkon)
- 3 helle Zimmer – ideal für Wohnen, Arbeiten & Schlafen
- Komplett saniert in 2025 – sofort bezugsbereit
- Nur eine Wohnung pro Etage – hohe Privatsphäre
- Zwei Balkone – einer mit Zugang von Wohnzimmer & Küche, der zweite vom Schlafzimmer
- Alle Räume mit Tageslicht (inkl. Bad & WC)
- Hochwertiger, durchgehender Vinylboden (ohne Übergänge)

- Wände und Decken fein- und glattgespachtelt
- Erneuerte Elektrik inkl. neuer Leitungen in Küche, Bad & WC sowie 3 FI-Schutzschalter
- Neue Wasserleitungen
- LED-Streifenbeleuchtung im Flur und Bad
- Deckenspots in der Küche
- Neue Gaszentralheizung (2023) – Energieeffizienzklasse C
- Personenaufzug 2023 generalüberholt
- Fassade 2024 komplett neu gestrichen
- Glasfaseranschluss im Gebäude – ideal für Homeoffice & Streaming
- Gepflegte, überwiegend eigengenutzte Wohnanlage
- Solide Rücklagen: ca. 175.000 € aktuell
- Jährliche Zuführung zu den Rücklagen ca. 30.000 € (über das Hausgeld)
- Vermietetes Dach (Antennenanlage) mit indexiertem Vertrag: ca. 8.000 € jährlich, mit steigender Entwicklung, vollständig den Rücklagen zugeführt
- Gesamte jährliche Rücklagenzuführung somit ca. 38.000 € – ein solider Beitrag zur langfristigen Werterhaltung der Immobilie
- Aktuell sind keine Sonderumlagen geplant

#### Hausgeld – Übersicht:

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 439 € (inkl. TG-Stellplatz) und setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Instandhaltungsrücklage für den langfristigen Werterhalt der Immobilie: ca. 90 €
- Heizung und Wasser (verbrauchsabhängig, je nach individuellem Nutzungsverhalten): ca. 140 €
- Nicht umlagefähige Kosten (z. B. Verwaltung, Instandhaltung): ca. 150 €
- Weitere umlagefähige Kosten (z. B. Hausmeister, Versicherung): ca. 58 €
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigenes Kellerabteil

#### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Agnes-Miegel-Straße, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt Leonbergs entfernt.

Hier wohnen Sie zentral und angenehm – mit kurzen Wegen zu allem, was den Alltag erleichtert und bereichert. Die Nähe zur Altstadt verleiht der Lage einen besonders urbanen und lebendigen Charakter.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht zudem maximale Flexibilität im Alltag.

Wichtige Entfernungen im Überblick:

- Altstadt Leonberg: ca. 3–4 Gehminuten
- Bushaltestelle (Direktverbindung Stuttgart Innenstadt & Flughafen): ca. 3 Minuten
- Hallenbad: ca. 10 Minuten
- Rathaus: ca. 10 Minuten
- LEO-Center: ca. 15 Minuten
- S-Bahn-Station Leonberg: ca. 15 Minuten

Mit der Entwicklung des Postareals gewinnt die Umgebung zusätzlich an Attraktivität – ein weiterer Pluspunkt im Hinblick auf langfristige Wertstabilität und Lagequalität.

Leonberg verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Großraum Stuttgart.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

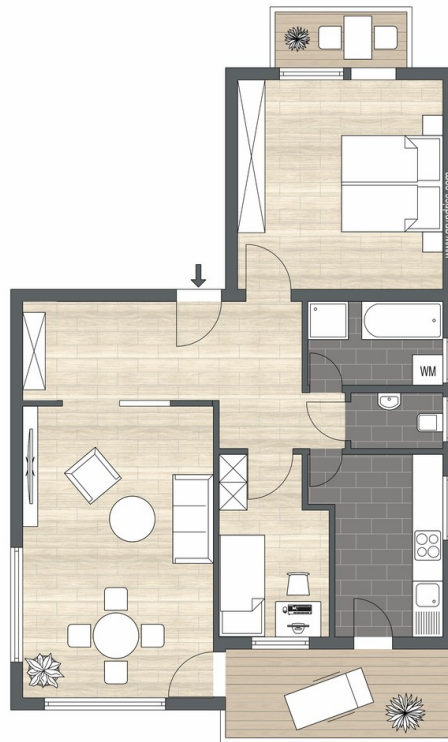


WC

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Grundriss