

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

### Frisch saniert & bezugsfertig: Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-471837

#### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Christos Oxouzidis

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	78,09 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	260 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses wurde vollständig und hochwertig saniert.

Auf 78,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstand ein Grundriss, der im Alltag funktioniert: helles Schlafzimmer, separates Kinderzimmer, Abstellraum in der Wohnung, Gäste-WC und ein großzügiges, separates Badezimmer.

Im Bad ist ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorbereitet – platzsparend übereinander installierbar.

Die neue Küche ist vom Wohn- und Essbereich abgetrennt und bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum. Küche und Einbaugeräte sind im Kaufpreis enthalten.

Einziehen, Kaffee aufsetzen, fertig.

Der Balkon mit Südausrichtung und Blick ins Grüne gehört an sonnigen Tagen zu den besten Plätzen der Wohnung.

Dazu kommt ein Tiefgaragenstellplatz – das Auto steht dauerhaft trocken und sicher.

Das Haus selbst bietet einen zweiten Eingang auf der Rückseite, eine Waschküche, einen Fahrradkeller sowie ein eigenes Kellerabteil.

Technisch und optisch ist das Haus in einem super Zustand und wird laufend Modernisiert. Beispielsweise wurden kürzlich zwei neue Haustüren und die Briefkastenanlage komplett erneuert. Auch der Brenner der Zentralheizung wurde ausgetauscht. Das Hausgeld ist dennoch sehr überschaubar.

## Ausstattung

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung komplett neu gestaltet. Böden, Wände, Bad, WC und Küche wurden auf den neuesten Stand gebracht. Auch die Elektrik wurde mit Sicherungskasten und co. angegangen.

Böden: In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiger Vinylboden in warmer Holzoptik verlegt, der Wohnlichkeit mit Pflegeleichtigkeit verbindet.

Heizung: Gas-Zentralheizung mit erneuertem Brenner.

Fenster: Schöne Holzfenster mit Isolierverglasung

WC: Modern gefliest mit dunklem Naturstein-Dekor im unteren Wandbereich, freistehendem Design-Waschbecken, eleganten schwarzen Armaturen und rundem, hintergrundbeleuchtetem LED-Spiegel.

Badezimmer: Das absolute Highlight der Wohnung – eine großzügige Dusche mit eleganter Glasabtrennung, moderner Deckenkopfbrause und zusätzlicher Handbrause in edlem Schwarz-Matt.

Die Wandnische ist mit indirekter LED-Beleuchtung versehen, die den hochwertigen Naturstein gekonnt in Szene setzt. Ein Waschtisch mit Holz-Front und großformatigem, hintergrundbeleuchtetem Spiegel rundet das durchdachte Lichtkonzept ab. Zusätzlich verfügt das Bad über einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss – platzsparend übereinander installierbar.

Küche: Die hochwertige Einbauküche wird mitverkauft – Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine und weitere Geräte im Gesamtwert von ca. 10.000 €. Die Arbeitsplatte in eleganter Steinoptik sowie die passende Rückwand verleihen dem Raum eine moderne, hochwertige Anmutung.

Balkon: Südausrichtung, ideal für sonnige Stunden im Freien.

Stellplatz: Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Objekt.

Energie: Energieausweis liegt vor, Energieeffizienzklasse E.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese Wohnung liegt in einer der zentralen und gefragten Wohnlagen Leonbergs. Fußläufig erreichen Sie in wenigen Minuten die historische Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz, zahlreichen Cafés, Restaurants und inhabergeführten Geschäften – ein Wohnort, der urbanes Flair mit der Ruhe einer gewachsenen Stadt verbindet.

Auch in Sachen Schulen und Bildung ist die Lage kaum zu toppen: Gymnasium, Realschule, Haupt- und Grundschule befinden sich alle in unmittelbarer Nähe – ein enormer Vorteil für Familien mit Kindern jeden Alters.

Die Nähe zum Bahnhof Leonberg sorgt zudem für eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Stuttgart und die umliegende Region sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch die Anbindung an die A8 und A81 ist von hier aus komfortabel, sodass Berufspendler ebenso profitieren wie Familien, die Wert auf kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten legen.

Leonberg selbst punktet mit seiner Lage im Grünen am Rand des Stuttgarter Ballungsraums – hier treffen Naherholung, gute Infrastruktur und die Nähe zu einem der wirtschaftsstärksten Ballungszentren Deutschlands aufeinander.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Möbel

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer mit Möbel

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Möbel



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

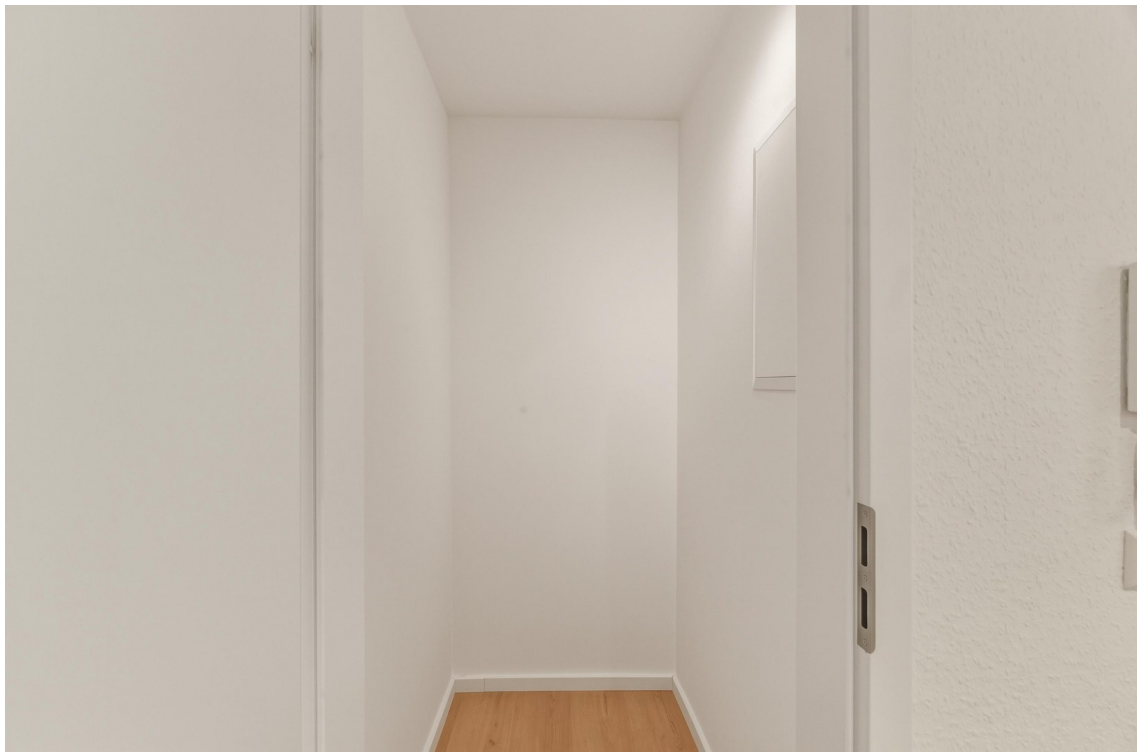


Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Tiefgaragenstellplatz

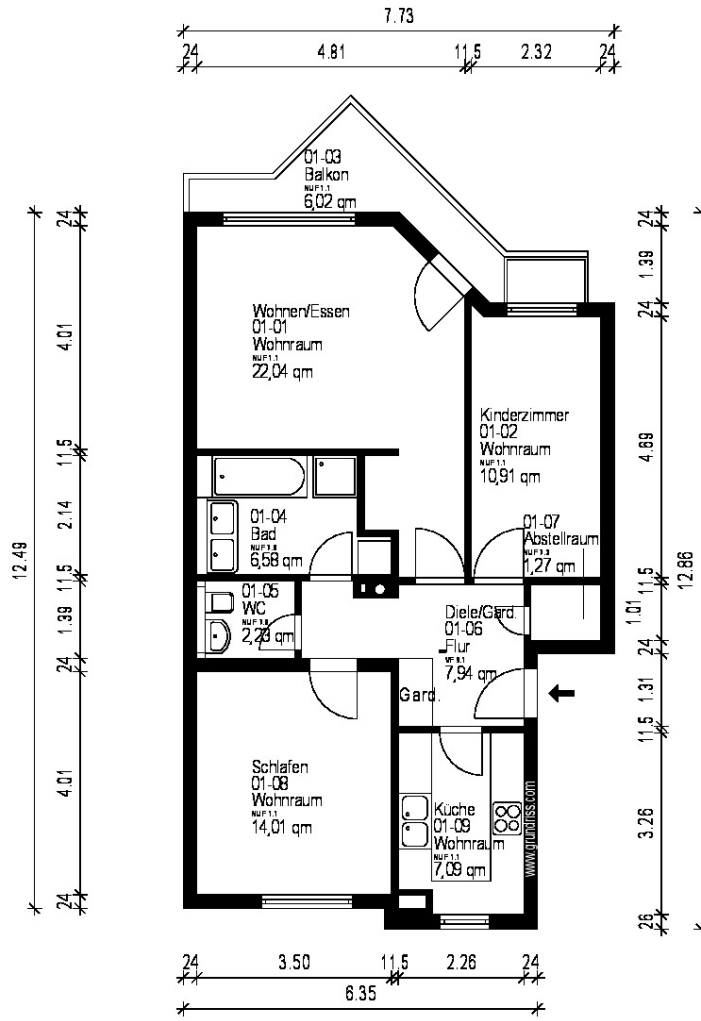
# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude	ETW		
Ort/Strasse	712 [REDACTED]		
Planinhalt	1. Obergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	26.06.2026
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	1

**1000hands AG**  
Aufbau - CAD - Service - Flächen