

Exposé

Wohnung in Leonberg

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Leonberg-Gebersheim



Objekt-Nr. OM-473512

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Julia Kulzer

Schafstraße 3
71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	428 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine fortlaufend instandgehaltene, zuverlässig vermietete Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines ruhigen 6-Parteien-Hauses, die über lediglich vier Stufen barrierearm erreichbar ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit angeschlossener Einbauküche, einem praktischen Abstellraum und direktem Zugang zum Balkon, der erst 2023 einen neuen Bodenbelag erhalten hat.

Neben dem separaten Schlafzimmer bietet das Objekt ein wichtiges Wertargument für Investoren: Ein im Jahr 2020 umfassend modernisiertes Tageslichtbad mit zeitgemäßer, bodentiefer Dusche und integriertem Waschmaschinenanschluss. Das lückenlose Ausstattungspaket garantiert eine langfristig sichere Vermietbarkeit und minimiert künftigen Investitionsbedarf.

Ein eigener, großzügiger Kellerraum mit separatem Stromanschluss sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum runden das Angebot ab.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Gas-Zentralheizung, ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze: ein Außenstellplatz und ein Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

- + Einbauküche
 - + Abstellraum
 - + gepflegter Zustand
 - + 2 Stellplätze: TG-Stellplatz (zuzüglich 15.000), Außenstellplatz (zuzüglich 10.000)
 - + Zentralheizung
 - + Abschließbarer Kellerraum
 - + Fahrradraum
- Modernisierungen:
- + 2020 Modernisierung Tageslichtbad
 - + 2023 Sanierung Bodenbelag Balkon

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen von Gebersheim, einem Teilort von Leonberg. Ein kleiner Landmarkt und eine Bäckerei befinden sich direkt vor der Haustür.

Die Bushaltestelle mit Verbindungen nach Leonberg und Rutesheim sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Gebersheim hat einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Leonberg und Rutesheim.

Der Autobahnanschluss A8/A81 ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt. Die S-Bahn-Station in Leonberg ist sehr gut mit dem Bus oder mit dem Auto zu erreichen.

Rund um Gebersheim befinden sich viele Wege und Felder, die zum Spazieren und Fahrradfahren einladen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer_1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2



Badezimmer_1



Badezimmer_2

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Abstellraum

Exposé - Galerie



Waschküche

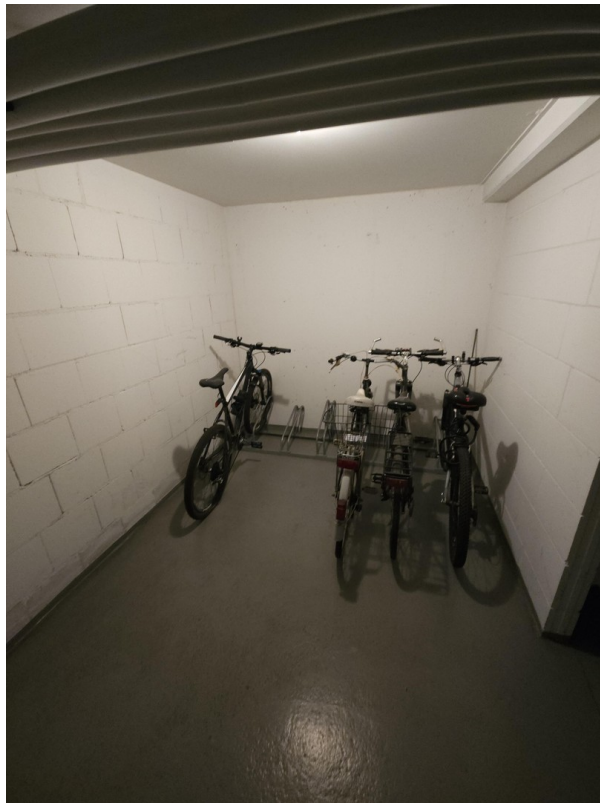


Außenstellplatz

Exposé - Galerie

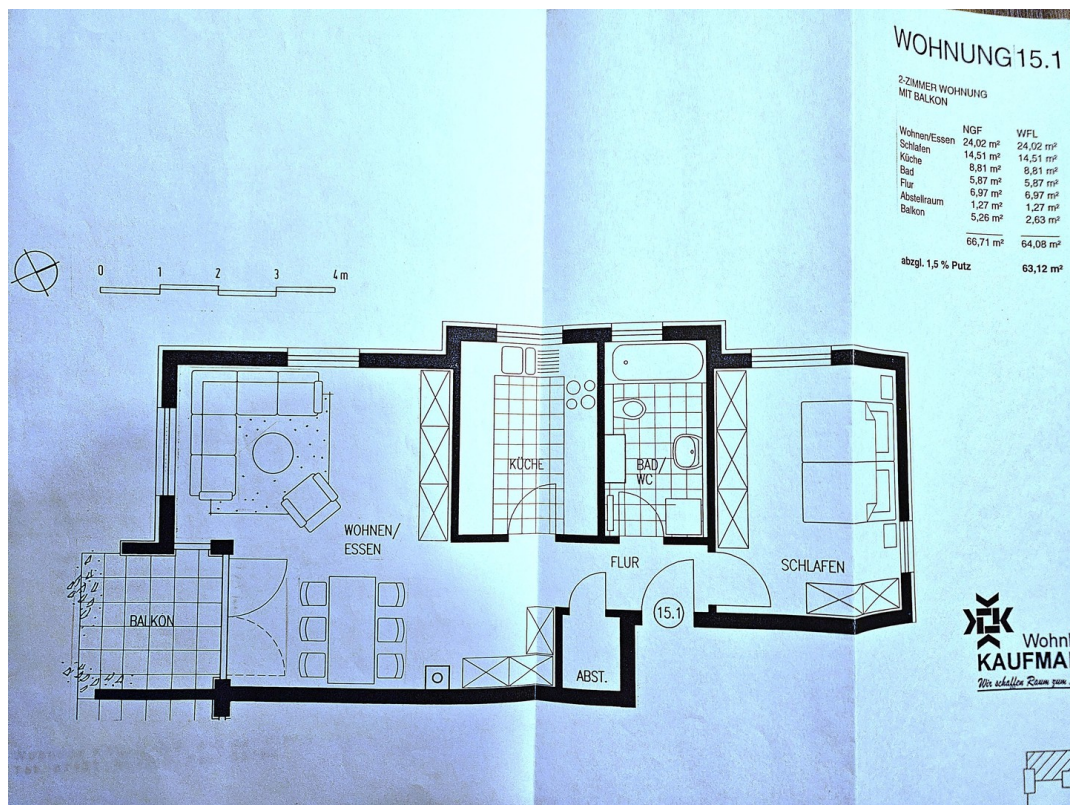


Abschließbarer Kellerraum



Fahrradraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss