

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

**Maisonette mit großer Süd-West-Terrasse + Balkon,  
Solar, 2 Badern & 2 TG-Plätzen – Parknähe**



Objekt-Nr. OM-473834

### Wohnung

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Gabert

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |                   |                |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1995                  | Übernahmedatum    | 01.08.2026     |
| Etagen                | 2                     | Zustand           | modernisiert   |
| Zimmer                | 4,00                  | Schlafzimmer      | 1              |
| Wohnfläche            | 109,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2              |
| Energieträger         | Fernwärme             | Etage             | 1. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 300 €                 | Tiefgaragenplätze | 2              |
| Miete Garage/Stellpl. | 60 €                  | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahme             | ab Datum              |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne und frisch renovierte Wohnung in der Stadt Leonberg wird Singles, Paare, Senioren und Kleinfamilien (max. 3 Personen) begeistern.

Die Wohnung im 1. Stock und EG eines Mehrfamilienhauses erstreckt sich über zwei Etagen auf ca. 109 qm Wohnfläche und ist zum größten Teil mit einem Parkett verlegt.

Genießen Sie die hellen und sonnigen Räume und profitieren Sie von einer großen Süd-West 12 qm Terrasse mit Grünanteil und Balkon mit 650W Solaranlage inklusive.

Die neue moderne Küche für ca. 14.000€, ist mit hochwertigen Geräten von BAUKNECHT und BOSCH ausgestattet.

Ebenso wurden beide Badezimmer vor kurzem neu modernisiert.

Im 1. Stock gelangen Sie zunächst in eine geräumige Garderobe mit viel Stauraum, gefolgt von einer modernen Küche und neuwertigem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und WC.

Von hier aus gelangen Sie zur der Bar, die auch als Büro oder zusätzliches Zimmer genutzt werden kann.

Weiter geht es zum Balkon wo Sie Ihre Abende bei einem schönen Sonnenuntergang genießen können.

Dieser ist mit einer neuen Markise und Solarkraftwerk ausgestattet.

Der lichtdurchflutete Essbereich lädt zum Verweilen ein und führt zum großzügigen Schlafzimmer.

Eine Natursteintreppe führt hinab ins Erdgeschoss, wo sich der gemütliche Wohnbereich der Wohnung befindet.

Hier befindet sich eine Büro-Lesecke mit Zugang zur Terrasse.

Ein weiteres Badezimmer mit Tageslicht runden das Angebot ab.

Zu der Wohnung gehört, ein Kellerraum sowie ein Hausmeister im Haus, der sich um alle Belange wie Kehrwoche, Außenpflege und Technik kümmert.

Der Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

## Ausstattung

- lichtdurchflutete, sonnige 2-Etagen-Wohnung in Süd-Westausrichtung
- Komplet modernisiert 2024 mit hochwertigen Materialien
- Großteil Parkettboden
- Natursteintreppe
- 3 großzügige Zimmer + 2 kleine Zimmer (als Büro, Lesecke oder Kinderzimmer nutzbar)
- 1 geräumiges Schlafzimmer
- Neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Bosch und Bauknecht (inkl. Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler etc.)
- Badezimmer im OG mit WC, bodengleicher Dusche
- Badezimmer im EG mit WC, Tageslicht, ebenerdiger Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad EG

• Balkon mit Markise und Solarkraftwerk (650 Wp) inklusive – spart ca. 160–190 € Stromkosten pro Jahr

- Sonnige Terrasse mit Grünanteil
- Kellerraum im UG
- Aufzug im Haus
- Kabelanschluss
- Hausmeisterservice (Rundumsorglospaket)
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Müllraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

- Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur für max. 2-3 Personen ausgelegt.
- Haustiere sind nach Absprache willkommen.
- Bei Interesse einfach melden mit kurzer Selbstvorstellung (Beruf, Haushaltsgröße, Einzugstermin). Freue mich auf Ihre Nachricht!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Stadtteil Leonberg-Eltingen. Der Stadtpark und verschiedene Spielplätze sind nur wenige Gehminuten entfernt, ideal für Familien.

Ein Fitnessstudio erreicht man in 2 Gehminuten. Das LEO-Center liegt ca. 12 Gehminuten entfernt, während das Freibad Leobad und die Sportanlagen (Fußball, Tennis) sind nur in 10 min zu erreichen.

Der Bahnhof ist nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Der Flughafen Stuttgart ist nur 17 Autominuten entfernt und der Hauptbahnhof Stuttgart in 20 Minuten erreichbar. Das Kino Traumpalast ist nur 14 Gehminuten oder 4 Autominuten entfernt.

In der Nachbarschaft sind alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden, inklusive Supermärkten, Ärzten und Apotheken. Für Bildungseinrichtungen gibt es Kitas, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in der Umgebung. Universitäten sind gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt nur 1 min zu Fuß entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Zentrum und zum Bahnhof Leonberg.

Für Sie die Lage kurz zusammengefasst:

- Ruhige und zentrale Lage in Leonberg-Eltingen
- wenige Minuten zu Fuß zu Bäckereien, einem Metzger, Banken & Apotheken
- 5 min zu Ihrem nächsten Zahnarzt & Hausarzt
- 3 min zu Fuß in die Natur
- 4 min mit dem Auto zum Kaufland Leonberg
- 3 min mit dem Auto zum LEO-Center
- Schnelle Anbindung an die Autobahn A8/A81

Kindergärten & Bildung:

- 3 min zu Fuß zu weiterführenden Schulen
- 12 min zu Fuß zum Kindergarten
- 13 min zu Fuß zur Grundschule

Joggen & Fahrradfahren, Freizeit:

- 2 min Fußweg zum Fitnesscenter Plaza Sportsclub
- 3 min Fußweg Stadtpark Leonberg
- 10 min Fußweg zum Freibad Leobad
- 14 min Fußweg zum Kino Traumpalast & IMAX Leonberg
- 5 min mit dem Auto zum Bahnhof Leonberg (S-Bahn S6, S60 Richtung Stuttgart Hauptbahnhof)
- 20 min mit dem Auto zum Hauptbahnhof Stuttgart
- 17 min mit dem Auto zum Flughafen Stuttgart

**Infrastruktur:**

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

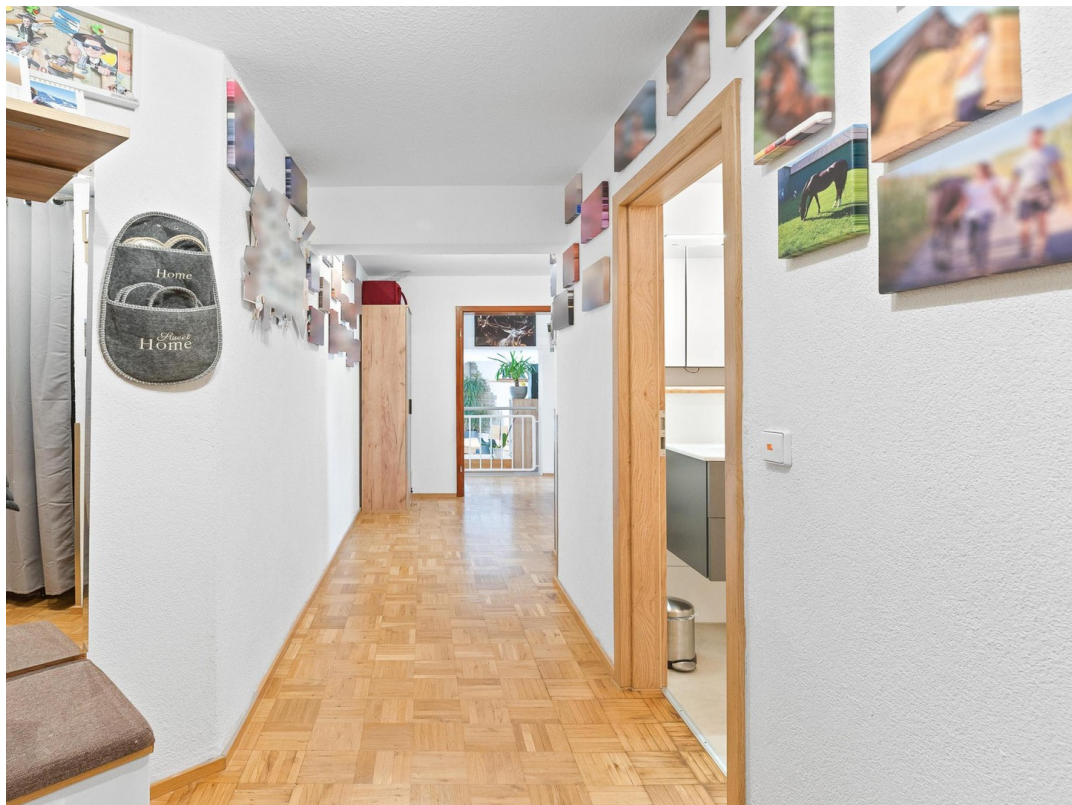
# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Bar

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

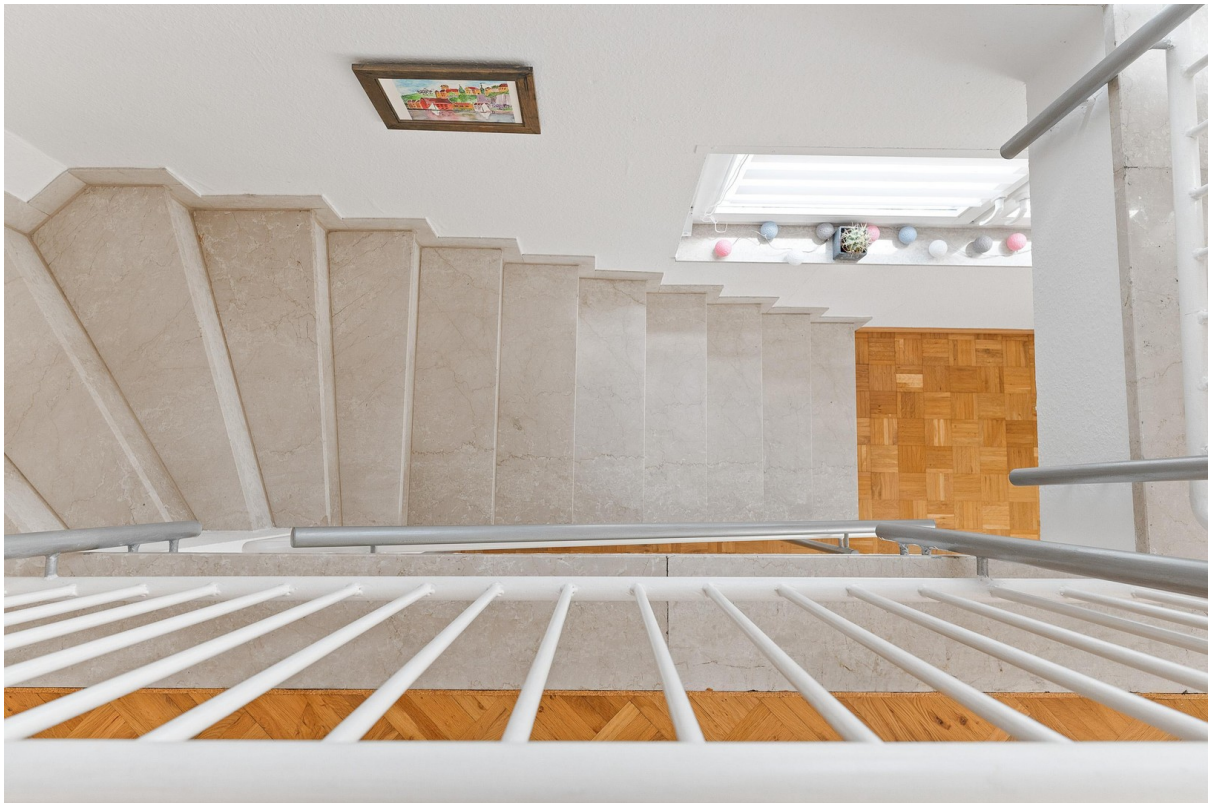
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Büro

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Keller

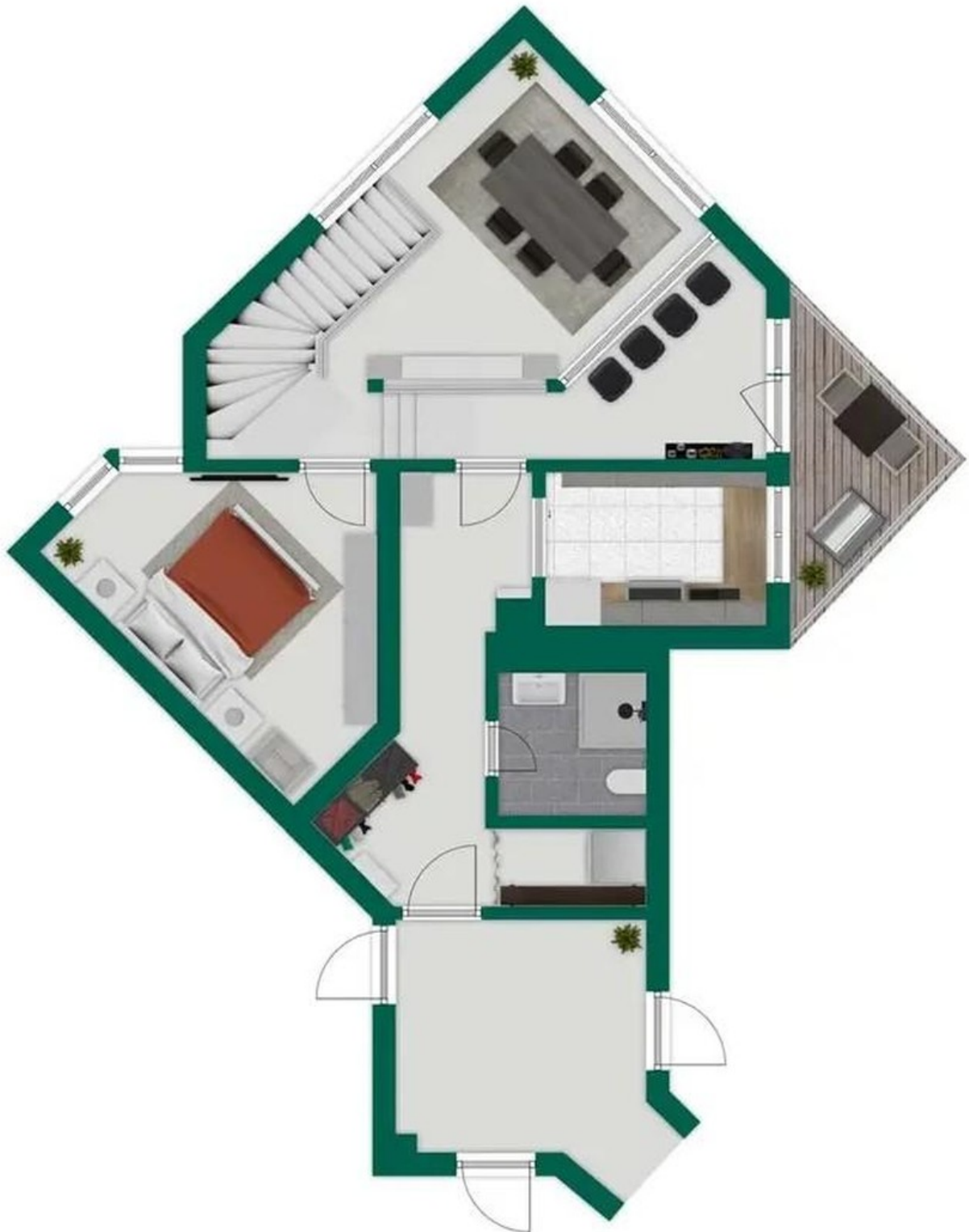


Hausempfang

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss