

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

### Moderne kernsanierte 3 Zimmer Wohnung in Leonberg



Objekt-Nr. OM-426606

#### Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen. Wohlfühlen. Stilvoll wohnen. - Leben im Zentrum von Leonberg

Diese rund 83 m<sup>2</sup> große, kernsanierte 3 Zimmer Wohnung bietet moderne Wohnqualität mit einem klaren hochwertigen Anspruch. In der Wohnung wurde nicht nur hochwertiges Echtholzparkett verlegt, sondern auch komplett neue Fenster mit elektrischen Rolläden eingebaut. Zudem wurden alle Heizkörper ausgetauscht und die Elektrik komplett neu verlegt. Das moderne Badezimmer besticht durch ein reduziertes, zeitgemäßes Design und vermittelt ein exklusives Spa-Gefühl, während das separate WC zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Deckenspots im Flur, im Badezimmer und im Wohnbereich erzeugen ein warmes Ambiente.

Die Loggia mit Süd Ausrichtung erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden am Nachmittag und Abend ein. Abgerundet wird das Angebot durch einen Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss für die Waschmaschine und einem eigenen Kellerraum. Der zugehörige Tiefgaragenplatz ist nahe des Fahrstuhls und erleichtert damit Einkäufe.

Ausstattung & Highlights:

- ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 optimal geschnittene Zimmer
- vollständig neu saniert
- hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- modernes Badezimmer
- separates WC
- elektrisch verstellbare Rolläden
- neue 3 fach verglaste Fenster
- neue moderne Heizkörper
- Glasfaseranschluss liegt bereits in der Wohnung
- Loggia Süd-Ausrichtung
- eigener Kellerraum
- barrierefreier Zugang zur Wohnung (nicht von der Tiefgarage)
- angenehme Nachbarschaft und sehr gepflegter Gesamtzustand des Hauses
- professionelle Hausverwaltung mit modernem IT System und schneller Reaktion
- erfahrene Hausmeisterin mit schneller Verfügbarkeit

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Leonberg mit ca. 45.000 Einwohnern liegt östlich von Stuttgart an der A 8 und bietet eine gesunde und gewachsene Infrastruktur. Leonberg ist nach Sindelfingen die drittgrößte Stadt

des Landkreises Böblingen und als Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden ausgewiesen.

Größere Städte wie Stuttgart, Weil der Stadt und Sindelfingen/Böblingen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und S-Bahn gut erreichbar. Zahlreiche Vereine, Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen als auch 3 Gymnasien sind in Leonberg vorhanden. Neben den Vereinen bietet Leonberg vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

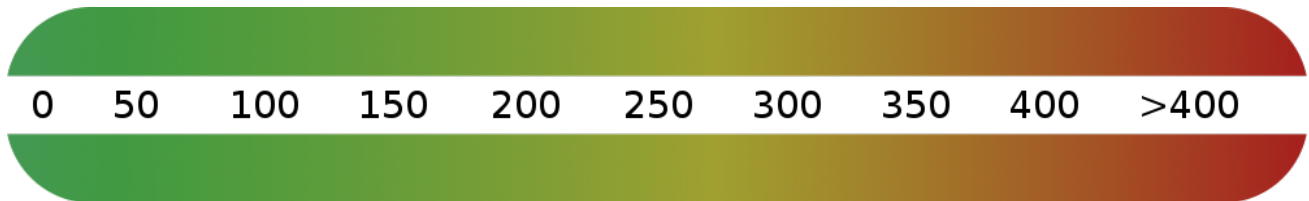
Die Innenstadt von Leonberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und das Leonberger Hallenbad befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



WC



Hinteransicht Loggia

# Exposé - Galerie



Vorderansicht Gebäude



Keller

# Exposé - Galerie



Loggia

# Exposé - Grundrisse



Grundriss