

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

**Ohne Provision: Helle 2-Zimmerwohnung mit großzügigem Süd-Balkon in ruhiger Umgebung**



Objekt-Nr. OM-318980

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Kantstraße 27  
71229 Leonberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	62,74 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese attraktive Wohnung im ersten Stock eines gepflegten 4-Familien-Hauses in der ruhigen und begehrten Wohnlage von Leonberg, im Stadtteil Ezach.

Die freundliche Hausgemeinschaft sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohnklima.

Der großzügige Eingangsbereich führt Sie in den hellen Wohn- und Essbereich, der mit viel Tageslicht strahlt und direkten Zugang zu dem großen, gefliesten Südbalkon bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer sind mit hochwertigen Parkettboden ausgestattet.

Die separate Einbauküche ist über den Flur erreichbar und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Das Tageslichtbad ist mit einer praktischen Handtuchheizung ausgestattet und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Im Untergeschoss finden Sie einen eigenen Kellerraum sowie einen Wasch- und Trockenraum. Ein Außenstellplatz ist ebenfalls im Preis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung vereint Ruhe und Lebensqualität in einer hervorragenden Lage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Etage: 1. Obergeschoss
- Gebäudetyp: 4-Familienhaus
- Baujahr der Heizungsanlage: 2012
- Energieverbrauchswert: 126 kWh/(m<sup>2</sup>a), Öl-Zentralheizung

Raumaufteilung und Ausstattung

- Zimmeranzahl: 2 (Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer)
- Küche: Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer: Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizung und WC
- Balkon: Südbalkon, neu gefliest

Bodenbeläge und Fenster

- Bodenbeläge: Parkett- und Linoleumboden
- Fenster: Holzfenster

Zusätzliche Räume und Ausstattung

- Kellerraum: Separater Abstellraum im Keller
- Heizraum: Zentraler Heizraum im Gebäude
- Gemeinschaftsräume: Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Parkplatz: Stellplatz direkt vor dem Haus

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Ezach in Leonberg, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Umgeben von viel Grün und charmanten Einfamilienhäusern bietet Ezach eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, während öffentliche Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Städte gewährleisten.

Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Hier genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Südbalkon



Südbalkon

# Exposé - Galerie



Einbauküche



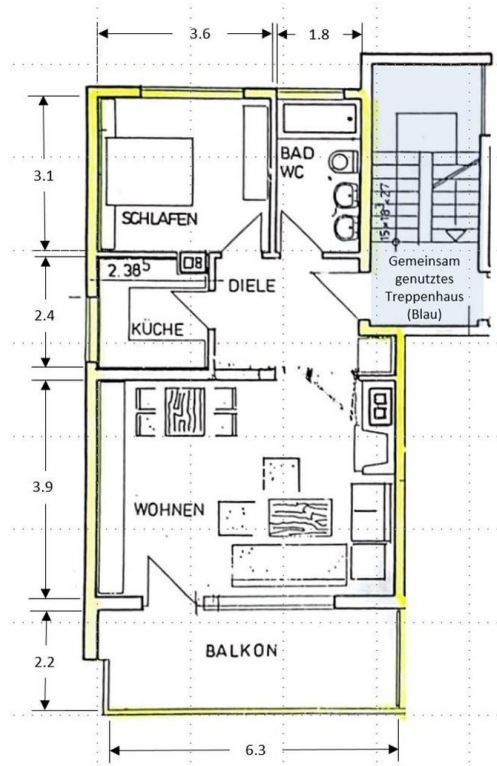
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Grundriss