

Exposé

Erdgeschosswohnung in Leonberg

Neuwertige Wohnung fußläufig zur Leonberger Altstadt mit 3 Parkplätzen



Objekt-Nr. **OM-322020**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Jann Claußen

Heinrich-Längerer-Straße 15
71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	119,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	189 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	439 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.800 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir sind als Eigentümer im Sommer 2019 eingezogen. Ursprünglich wollten wir längerfristig hier wohnen bleiben. Daher ist die Wohnung sehr hochwertig ausgestattet. (Siehe weiter unten unter "Ausstattung").

Es handelt sich um eine 4 Zimmer Wohnung mit großem Wohn-/Esszimmer und offener Küche. Vom Wohnzimmer geht es direkt auf die 30qm Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Daran schließt sich ein kleines Gartenstück an. Die Terrasse kann komplett beschattet werden dank einer elektrischen 6 Meter-Markise mit Senkrechtvolant und einer zusätzlichen Seitenmarkise.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein großes Schlafzimmer mit einem Einbauschränk der von unserem Schreiner individuell angefertigt wurde. Im Flur befinden sich außerdem vom selben Schreiner ein Vorats- und Haushaltschränk und ein Garderobenschränk für Jacken und Schuhe.

Weitere Zimmer: Arbeits und Gästezimmer (oder zweites Kinderzimmer) und ein weiteres Kinderzimmer.

Ein Vollbad mit XXL-Dusche, Badewanne, Toilette und zwei Waschbecken.

Ein Gästebad mit XXL-Dusche, Waschbecken und Toilette.

Über das Treppenhaus oder den Fahrstuhl gelangt man direkt ins UG. Hier befindet sich der Waschkeller, der 10 QM Kellerraum mit Tageslicht und der Zugang zur Tiefgarage. In dieser stehen auf Wunsch zwei Plätze zur Verfügung.

Ergänzend gibt es einen weiteren Privatstellplatz außen direkt neben dem Gebäude. Auf Wunsch kann dieser zum Beispiel für Gäste und / oder Besuch mit angemietet werden.

Die Wohnung eignet sich für eine (bis zu) vierköpfige Familie genau so wie für ein Paar mit viel Platzanspruch.

Die Eigentümergemeinschaft ist sehr entspannt und ruhig. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss des Gebäudes. Im selben Gebäude wohnen zwei weitere Eigentümer. Im dazugehörigen Nachbargebäude 4 weitere Eigentümer und ein weiterer Mieter.

Wir haben uns hier immer wohl gefühlt und ziehen nur aus familiären Gründen weg.

Es muss ein Mal gestrichen werden. Dann kann man direkt einziehen.

Hunde sind leider von der Eigentümergemeinschaft ausgeschlossen.

Ausstattung

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Gebäude wird in einer Mischung aus Gas und Wärmepumpe beheizt.

Einbauküche (ca. 25.000€): BORA Professional Induktionskochfeld mit Abzug nach unten

Miele Ofen mit Dampfgarer und Appsteuerung

Spülmaschine Miele

Kühl-Gefrierkombi Bosch inkl. 0 Grad fächern.

Malerfließ in der ganzen Wohnung

Helios Belüftungssystem aktiv und steuerbar.

Deckenhohe Fliesen in beiden Bädern und hochwertige Amaturen etc.

Hochwertige Einbauschränke vom Schreiner angefertigt (Gesamtkosten ca. 13.000€)
Vorratsschrank im Flur, Kleiderschrank im Schlafzimmer, Garderobenschrank im vorderen Flur

Deckstrahler FLOS Design. Unterputz im Flur, Auf Putz in der Küche

Hochwertige Einbauküche mit Geräten von Miele, Bora und Bosch (Ca. 25.000€)

Komplett Elektrische und netzwerkgesteuerte Rolläden und Raffstore

LAN Anschlüsse in der gesamten Wohnung.

WLAN bis zur TG

Komplettes Gardena System mit Bewässerung des kleinen Gartens und Mähroboter inkl. Netzwerksteuerung

Terrassenbreite Markise inkl. Senkrechtmarkise und Seitenmarkise

Aufbewahrungsbox auf der Terasse für Stühle und Gartenzubehör

10qm Kellerraum mit Tageslicht.

Zwei Tiefgaragenplätze mit Wallbox. Stellplätze werden separat vermietet für 80€ pro Stück.

Optional ein weiterer Stellplatz außen direkt am Haus für 40€

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt im Haldenviertel in Leonberg. Zur Altstadt sind es ca. 300m. Hier gibt es einen hervorragenden Metzger, einen Biomarkt, einen Kiosk, einen Bäcker und zahlreiche Ärzte etc.. Schulen und Kitas sind alle ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Leongerg ist über Busse und S-Bahn extrem gut an Stuttgart angebunden. Mit dem Auto braucht man ins Stuttgarter Zentrum ebenfalls nur 20 Minuten.

Das Haldenviertel ist ein entspanntes Wohnviertel mit Einfamilien und Mehrfamilienhäusern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Süd-West-Terrasse mit Markise

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Fernblick aus dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick aus der Küche



Hochwertige Einbauküche

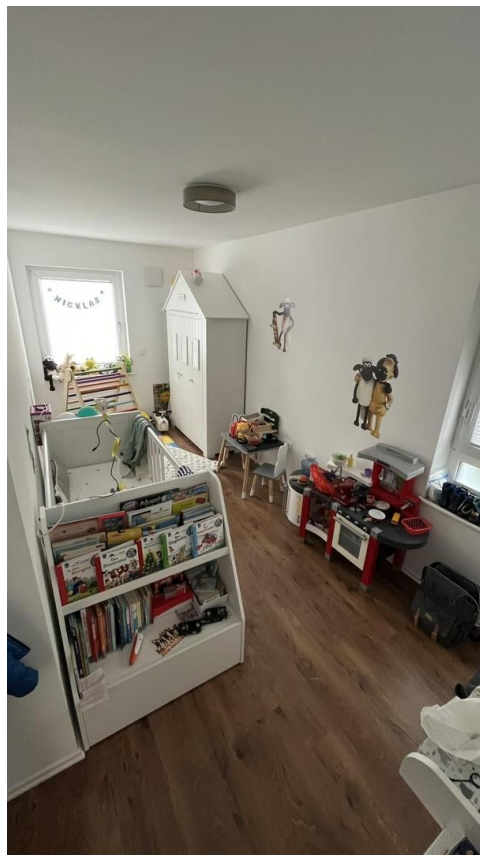


Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-Arbeits oder Gäste



Flur mit Haushaltschrank



Flur mit Garderobenschrank

Exposé - Galerie



Garederobenschrank



Hauptbad

Exposé - Galerie



Gästebad

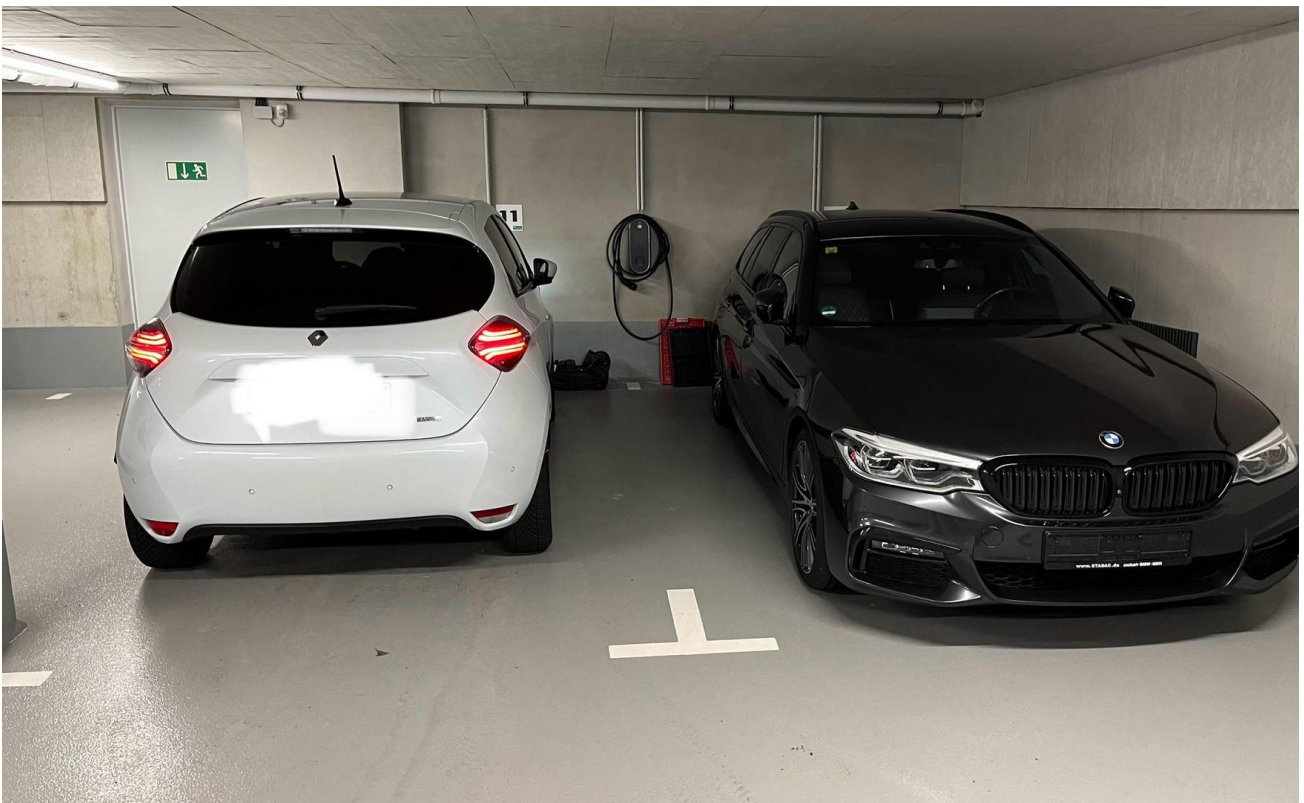


Terrasse mit Aufbewahrungsbox

Exposé - Galerie

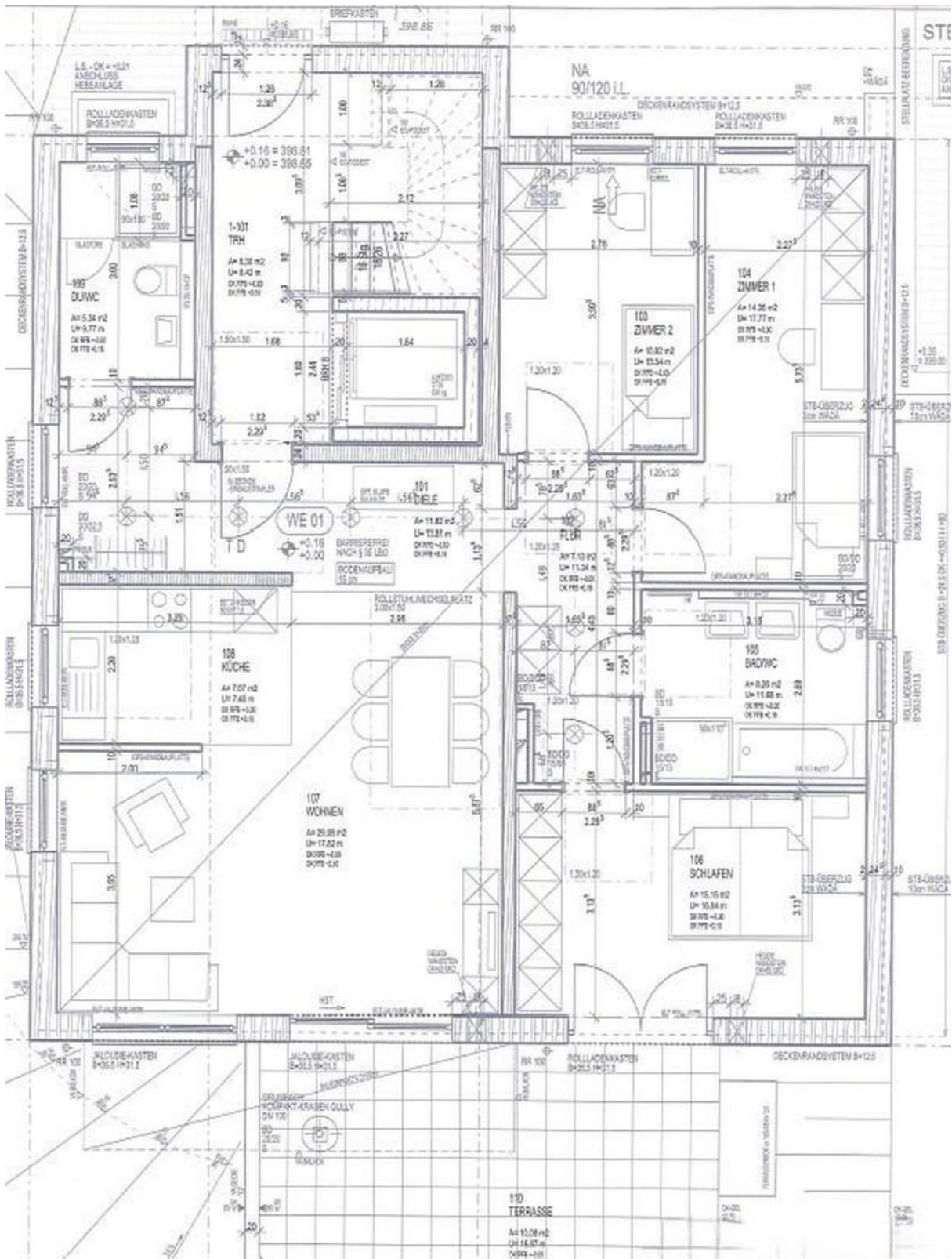


Terrasse mit Blick auf Garten



Tiefgaragenplätze mit Wallbox

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Gebäude	Wohnungs-Nr	Raum-Nr	Raumbezeichnung
EG	01 (4-Zi)	101	Diele
		102	Flur
		103	Kind 2
		104	Kind 1
		105	Bad/WC
		106	Schlafen
		107	Wohnen
		108	Kochen
		109	WC
		110	Terrasse (*0,33)

EG / 01 (4-Zi) Wohnräume

Wohnflächenberechnung