

Modernes Wohnen neu gedacht...

Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Exklusives Raumwunder mit großartigem Potenzial in Leonberg



EXPOSÉ

VB-PREIS: 279.000 €

- Großzügiger Grundteilungs-Option (bis zu 4 Zimmer möglich)
 - Frisch gestrichener Innenbereich—sofort bezugsfertig
 - Inkl. 3 PKW-Stellplätzen (Tiefgarage & Doppelparker)
- Attraktiver Modernisierungs-Preisnachlass bereits berücksichtigt

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Zusammenfassung des angebot s	3
LagePlan	4
• Lage	5
• Infrastruktur	5
• Abstandstabellen	6
obj ekt & wohnung	
• Objektbeschreibung [1] (Gebäude)	7
• Objektbeschreibung [2] (Balkon & Vision)	8
• Objektbeschreibung der Wohnung	
- Der Empfang (Die Diele/Essdiele)	9
- Das Herzstück (Das Wohnzimmer)	10
- Der Ausblick (Der Balkon)	11
- Flexibles Wohnen (Das funktioneller Zimmer)	12
- Die Ruheoase (Das Elternzimmer)	13
- Wellness-Potenzial (Das Bad)	14
- Küche, Speisekammer und WC	15
- Weitere Impressionen	16
aufte ilung der wohnung	
• Aufteilung der Wohnung / Nr. 07–2.OG	17
• Grundriss der Wohnung mit Anzahl der m ² und Maßen	18
• Wohnflächenberechnung der Wohnung und Energieausweis	19
• Wert-Vorteil für clevere Käufer (2 extra Tiefgaragenstellplätze)	20
ber echnung des ver kauf spr eises & kauf nebenkost en	
• ImmobilienScout24–Umrangreiche Datenbank	21
• Berechnung des Verkaufspreises	22
• Berechnung Kaufpreis, inkl. Kaufnebenkosten	23
Leonber g & umgebung	
• Leonberg - Wissenswertes (Kultur, Freizeit, Bildung & Gesundheit)	24
• Sehenswürdigkeiten, Natur und Aktivitäten	25
• Umgebung [1] - Attraktiv und wirtschaftlich stark (Region Stuttgart)	26
• Umgebung [2] - Grün, Wasser, Natur pur	27
• Umgebung [3] - Natur pur und Freizeitaktivitäten	28
• Umgebung [4] - Weinkultur und Lebensart	29
• Umgebung [5] - Die charmanten Stadtteile im Überblick	30
• Umgebung [6] - Einige weitere Impressionen	31
t r anspar enZ & r eaLit ät	
• Visualisierung und Realität (Wichtiger Hinweis & Vorher-Nachher-Matrix)	32

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de



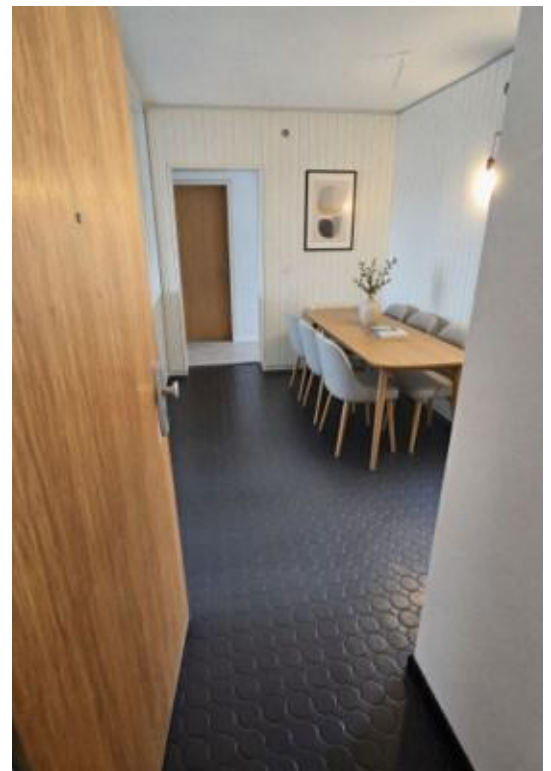
LEONBERG (BW)



Leonberg : Landkreis Böblingen
Fläche : 48,73 km²
Höhe : 386 m
Einwohner : 49.480
Koordinaten : 48°48'NB, 09°1'OL

Zusammenfassung des Angebots:

Objektart	: Etagenwohnung in Apartment-gebäude
Baujahr	: 1970
Personenaufzug	: Ja
Anzahl der Stockwerke	: 4
Stockwerk der Wohnung	: 2
Wohnfläche	: 87,78 m ²
Balkon	: 6,22 m ²
Anzahl der Zimmer	: 3, davon 2 Schlafzimmer (bis 3 möglich)
Badezimmer / Toiletten	: 1 / 1 (separat)
Zustand	: Innenbereich grundgereinigt, frisch gestrichen & gepflegt - Modernisierungsbedarf für Küche und Bad im Preis berücksichtigt
Stellplatz	: 3 Stellplätze
Wert-Vorteil	: Inkl. 2 separater Tiefgaragestellplätze (Stuttgarter Str.) - zur Weitervermietung oder Einzelverkauf
Bezugsfrei	: Ab sofort
VB-Preis	: 279.000 €, inkl. Aller 3 Tiefgaragestellplätze)
Dienstleistungshonorar	: 8.500 € (exkl. MwSt.) für alle Dienstleistungen b/z Kauf(vertrag)



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)

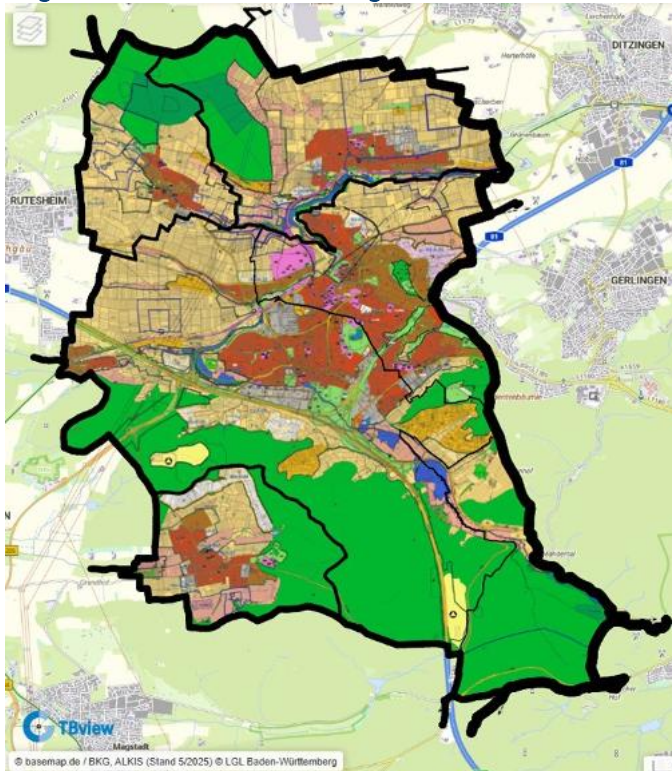


Aktiv
IMMO SERVICES

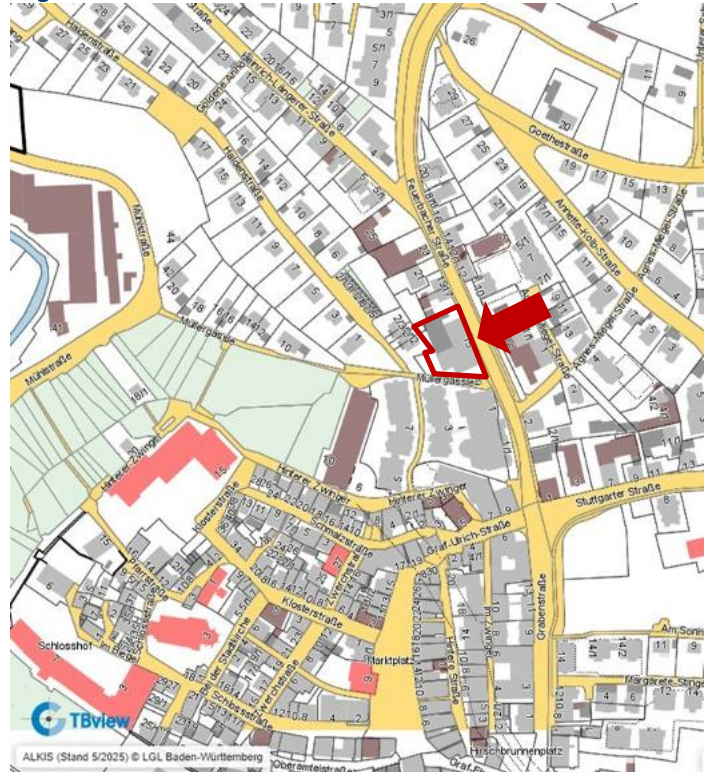
Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Lageplan

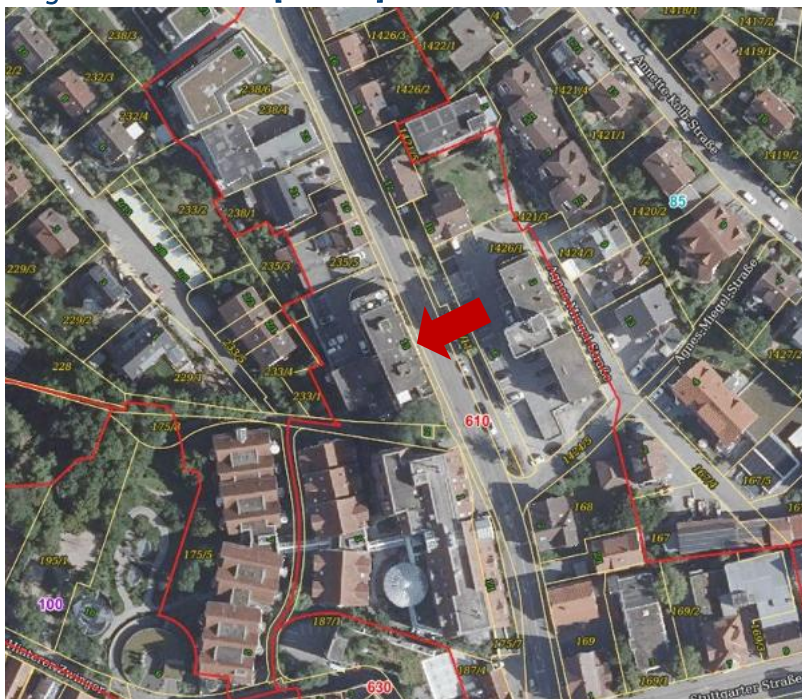
Lage der Gemeinde Leonberg



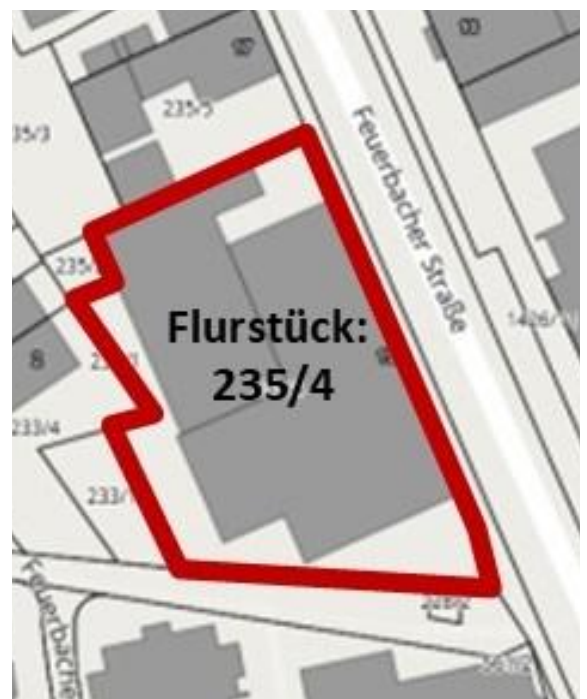
Lage des Gebäudes: Feuerbacher Straße 15



Lage des Gebäudes [Luftbild]



Flurstück des Gebäudes



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Leo-Center mit mehr als 90 Läden



Stadtpark Leonberg



Engelbergbasistunnel (A81)



Bahnhof Leonberg & Radwege rund um Leonberg



Leonberg - Lage & Infrastruktur

Lage

Diese 3ZKDB-Wohnung in der Feuerbacher Straße bietet die perfekte Balance aus städtischer Dynamik und erholsamer Ruhe. Sie wohnen nur wenige Schritte von der charmanten Altstadt entfernt, wo gemütliche Cafés und historische Fachwerkhäuser das Bild prägen. Für den täglichen Einkauf oder einen ausgiebigen Stadtbummel liegt das beliebte Leo-Center praktisch um die Ecke.

Gleichzeitig lädt die nahegelegene Natur zur Entspannung ein. Direkt von der Haustür aus erreichen Sie in kürzester Zeit die Parkanlagen und weitläufigen Wälder rund um die Stadt. Die Feuerbacher Straße vereint eine ruhige Wohnumgebung mit der unmittelbaren Nähe zu allen städtischen Annehmlichkeiten. Ob ein entspannter Besuch auf dem Wochenmarkt oder ein Spaziergang im Grünen – alles, was das Leben in Leonberg so lebenswert macht, liegt Ihnen hier buchstäblich zu Füßen.

Infrastruktur

Leonberg verbindet den Charme einer historischen Stadt mit einer erstklassigen Erreichbarkeit und ist damit einer der beliebtesten Wohnorte in der Region Stuttgart. Für die Bewohner bedeutet die Infrastruktur hier vor allem Freiheit und Komfort.

Dank der strategischen Lage am „Leonberger Dreieck“ (A8/A81) sind Sie im Handumdrehen im Herzen von Stuttgart, am Flughafen oder auf dem Weg in den Schwarzwald. Die Stadt dient als perfekter Ausgangspunkt für Arbeit und Freizeit.

Auch ohne Auto ist die Mobilität hervorragend geregelt. Der moderne S-Bahn-Bahnhof bietet eine direkte, schnelle Verbindung ins Zentrum von Stuttgart, während ein engmaschiges Busnetz die verschiedenen Stadtteile nahtlos miteinander verbindet.

Darüber hinaus investiert Leonberg kräftig in die Zukunft: Mit neuen Radwegen und der Begrünung der zentralen Verkehrsadern verwandelt sich die Stadt in ein modernes, nachhaltiges Wohnumfeld, in dem Fußgänger und Radfahrer viel Platz haben.

Kurz gesagt: In Leonberg zu wohnen bedeutet, eine ruhige Umgebung zu genießen, wobei die Dynamik der Weltstadt immer in Reichweite ist.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

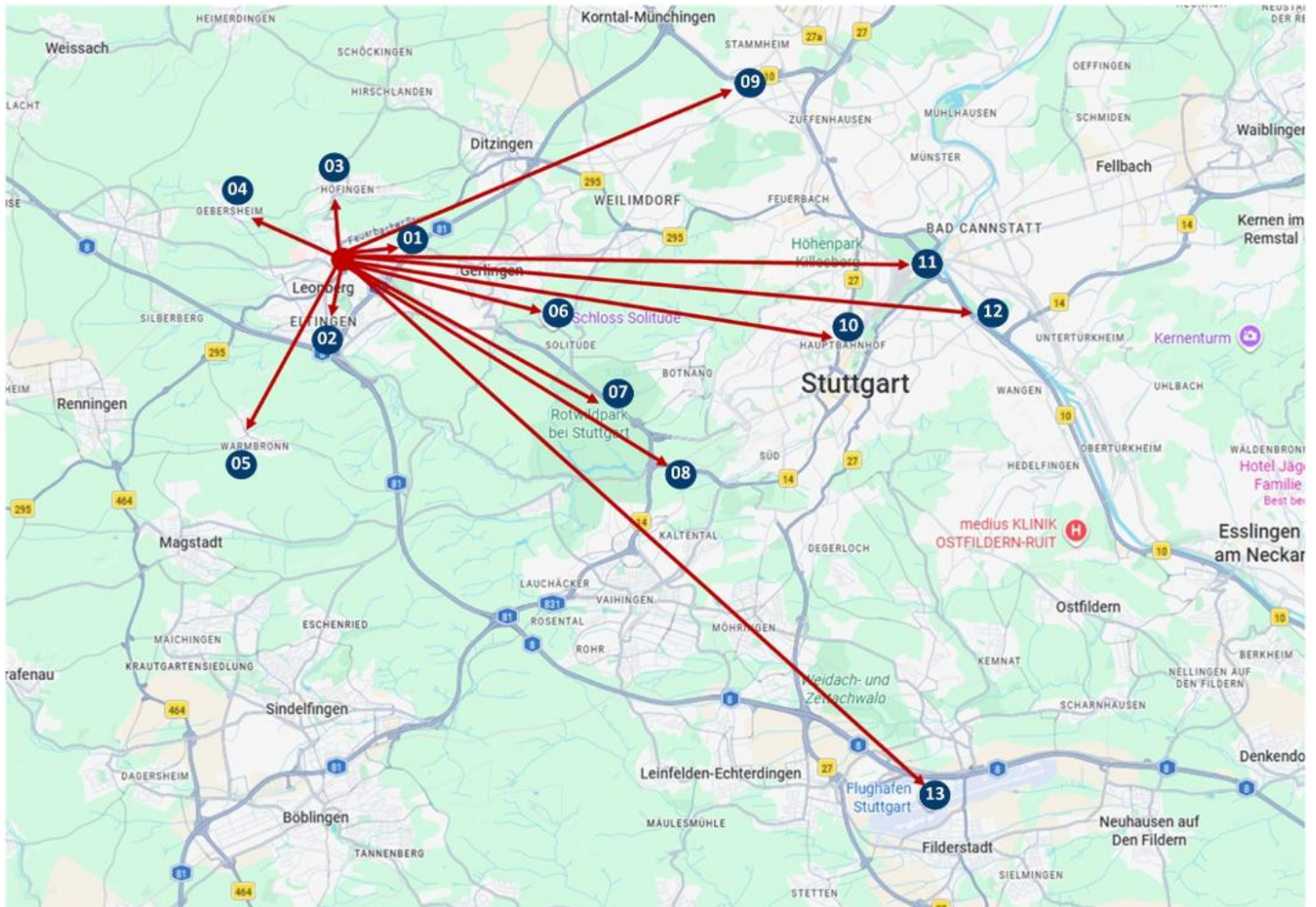
Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Leonberg - Abstandstabellen



Von Feuerbacher Straße, Leonberg nach: KM

01. Engelberg mit Engelberturm, Leonberg	1,5
02. Carl-Schmincke-Straße, Eltingen	2,1
03. Sternwarte, Höf ngen	3,3
04. Bauernhausmuseum, Gebersheim	4,6
05. Pfarrhaus, Warmbronn	7,8
06. Schloss Solitude, Tiefenbachsee	7,9
07. Rotwildpark, Stuttgart-West	10,2
08. Parkseen & Heslacher Wasserfälle	10,7
09. Porsche Museum, Stuttgart-Nord	13,2
10. Hauptbahnhof, Stuttgart-Mitte	16,5
11. Wilhelma Zoologisch-Botanischer Garten	17,3
12. Mercedes Benz Museum, Stuttgart-Ost	22,7
13. Flughafen Stuttgart	23,1

Um Ihnen einen Eindruck zu vermitteln, haben wir bereits ausführlich über die Umgebung und die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten berichtet. Darüber hinaus gibt es noch viel mehr zu entdecken, was Sie auch ganz einfach über Google recherchieren können.

Von Feuerbacher Straße, Leonberg zu: Meter

• Bushaltestellen (92, 635, 650, 651, 651a)	30
• Stadtkirche (Evangelisch)	500
• Marktplatz, Altstadt Leonberg	600
• Stadtpark	1.200
• Leo-Center (Shopping Mall > 90 Geschäf en)	1.200
• Engelbergwiese & Engelberturm	1.500
• Hallenbad	1.600
• Bahnhof	1.700
• Kreiskrankenhaus Leonberg (Klinikverbund SW)	2.100
• Leobad, Sport- und Erlebnisbad	2.700
• Traumpalast / IMEX-Kino	3.100

Nebenstehend f nden Sie eine kleine Tabelle mit den Entfernungen von Ihrem neuen Zuhause zu verschiedenen Geschäften, Gebäuden und Annahmlichkeiten in Leonberg.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung [1]

Balkon auf der Südwestseite für viel Sonne
und wunderschöne Sonnenuntergänge

Detail: Natursteinentreppe



Urbaner Komfort und eine überraschende Oase der Ruhe

Das markante Gebäude in der **Feuerbacher Straße 15/1** bildet eine solide Basis an einem äußerst zentralen Standort in Leonberg.

Der Komplex bietet einen vielseitigen Mix aus Wohnen und Arbeiten; er beherbergt insgesamt 22 Wohnungen, zwei Ladenlokale und einen Lagerraum. Für Sie als Bewohner bedeutet dies, dass alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens buchstäblich um die Ecke liegen.

Gebäude und Ausstattung

Über den linken Eingang betreten Sie den Wohnbereich des Komplexes. Dieser Eingang wird nur mit sieben weiteren Nachbarn geteilt, was für eine angenehme und überschaubare Atmosphäre

sorgt. Die zentrale Halle ist mit einem Natursteintreppenhaus und einem kompakten Aufzug ausgestattet, der Sie bequem in die zweite Etage bringt.

Ein großer Pluspunkt in diesem städtischen Umfeld ist die dazugehörige **Tiefgarage**. Kein Parkstress nach dem Feierabend, sondern sicheres und trockenes Parken direkt unter dem Gebäude.

Die Überraschung auf der Rückseite

Während die Vorderseite des Gebäudes den dynamischen Charakter der Stadt widerspiegelt, offenbart die Rückseite eine ganz andere Welt. Die Wohnung befindet sich im **zweiten Stock auf der Südwestseite**. Hier genießen Sie einen weiten und grünen Ausblick über die sanften Hügel der Region – eine Seltenheit an einem so zentralen Standort.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung [2] *[Fortsetzung]*

Moderne Satellitenschüssel



Balkon mit Markise



Der Balkon ist bereits bestens auf die Zukunft und modernen Wohnkomfort vorbereitet:

- * **Nachhaltige Energie:** Ausgestattet mit **zwei Solarmodulen** (Balkonkraftwerk) für Ihre eigene Stromerzeugung.
- * **Komfort:** Eine **Markise** sorgt an warmen Sommertagen für den nötigen Schatten.
- * **Technologie:** Ausgestattet mit einer modernen, kompakten Satellitenempfangsanlage.

Ihre Vision, Ihr Zuhause

Das Äußere des Gebäudes erzählt eine Geschichte von solider Bauweise aus den 70er Jahren. Genau dies bietet Ihnen die Chance, ein preislich attraktives Objekt zu erwerben und das Innere ganz nach Ihrem eigenen Geschmack zu modernisieren.

Während die Fassade unauffällig bleibt, ist die Aussicht von Ihrem Balkon spektakulär. Es ist der perfekte Ort für alle, die Wert auf „innere Werte“ legen und eine Wohnung suchen, die von innen heraus strahlt.

Solarpanele für eigene Stromversorgung



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung der Wohnung [1]

DER EMPFANG [Diele/Essdiele]

Ein stilvoller Auftakt für Ihr neues Zuhause

Der erste Eindruck ist entscheidend, und in dieser Wohnung beginnt er mit einer klaren, modernen Linie. Die großzügige (Ess)Diele wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert.

Visualisierungsidee für die Einrichtung der (Ess)Diele



Der elegante Kontrast zwischen den frisch in Off-White gestrichenen Wänden und den tiefen, anthrazit-farbenen Akzenten der Garderobe und des Bodens verleiht dem Eingangsbereich eine fast skandinavische Modernität.

Die geschickt integrierte Schranklösung bietet nicht nur Platz für die Garderobe der ganzen Familie, sondern sorgt auch dafür, dass der Flur stets aufgeräumt und einladend wirkt. Ein funktionaler und ästhetischer Startpunkt, der neugierig auf mehr macht.



Garderobeschrank in der Diele

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung der Wohnung [2] DAS HERZSTÜCK [Das Wohnzimmer]

Lichtdurchflutete Lebensqualität auf über 23 m²

Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos das beeindruckende Wohnzimmer. Mit einer Fläche von ca. 23,6 m² bietet dieser Raum eine Freiheit, die man in dieser Lage selten findet. Dank der großflächigen Fensterfronten verschmelzen die Grenzen zwischen dem hellen Innenraum und der weiten Welt draußen.

Visualisierungsidee für die Einrichtung des Wohnzimmers



Visualisierungsidee für die Einrichtung des Wohnzimmers



Das natürliche Sonnenlicht flutet den Raum den ganzen Tag über und unterstreicht den frischen Charakter des Laminatbodens und der hellen Wände. Ob für gemütliche Familienabende oder als repräsentativer Raum für Gäste – hier findet Ihr Leben den perfekten Rahmen in einer Atmosphäre von Licht und Transparenz.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung der Wohnung [3]

DER AUSBLICK [Der Balkon]

Ihr privater Logenplatz mit Weitblick
und Zukunft



Treten Sie hinaus auf den Südwest-Balkon und lassen Sie den Alltag hinter sich. Die unverbaubare Aussicht über die sanften, grünen Hügel der Region Leonberg ist zu jeder Tageszeit ein Spektakel.



Visualisierungsidee für die Einrichtung des Balkons

Doch dieser Balkon bietet mehr als nur Romantik: Er ist bereits technologisch für die Zukunft gerüstet. Mit zwei installierten Solarmodulen (BalkonKraftwerk) erzeugen Sie Ihren eigenen grünen Strom, während die Markise an heißen Sommertagen für angenehmen Schatten sorgt.

Eine moderne Satellitenanlage rundet die technische Ausstattung ab. Es ist der ideale Ort, um bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang über dem Horizont zu genießen.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung der Wohnung [4]

FLEXIBLES WOHNEN [Funktionell]

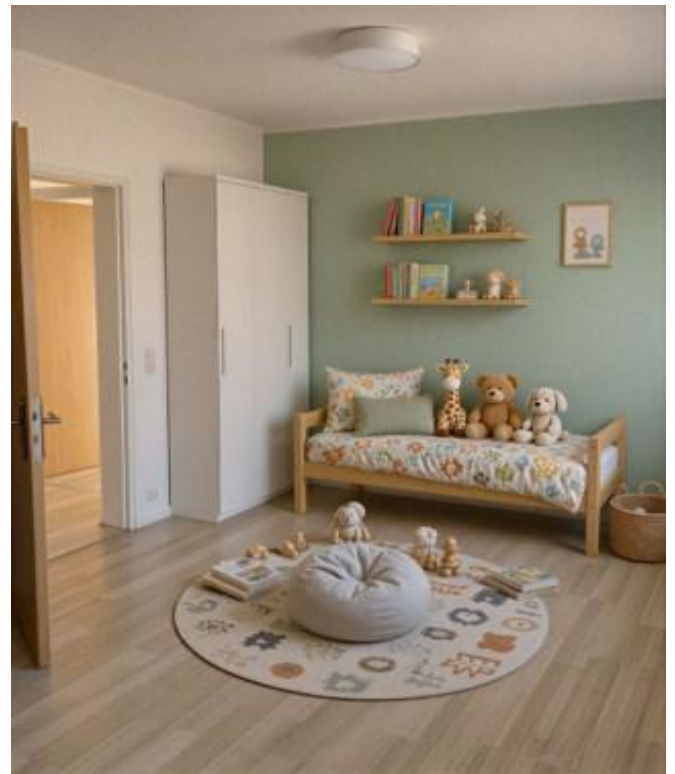
Raumwunder mit individuellen Möglichkeiten

Flexibilität wird in diesem Raum großgeschrieben. Mit insgesamt ca. 14,8 m² und einer Besonderheit, die man nur selten findet – zwei bereits vorhandenen Zimmertüren –, passt sich dieses Zimmer perfekt Ihrer Lebensplanung an.



Visualisierungsidee der Einrichtung des 50/50-geteilten Zimmers

Visualisierungsidee der Einrichtung des 50/50-geteilten Zimmers



Aktuell als großzügiges Schlaf- oder Gästezimmer genutzt, lässt es sich mit minimalem baulichem Aufwand (durch das Einziehen einer Leichtbauwand) in zwei separate, vollwertige Zimmer unterteilen.

Ob zwei helle Kinderzimmer, ein ruhiges Home-Office, ein Gästezimmer oder ein Hobbyraum: Hier bestimmen Sie die Aufteilung nach Ihren eigenen Bedürfnissen: Flexibel und funktionell. Wie gesagt, ein Raumwunder pur...

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

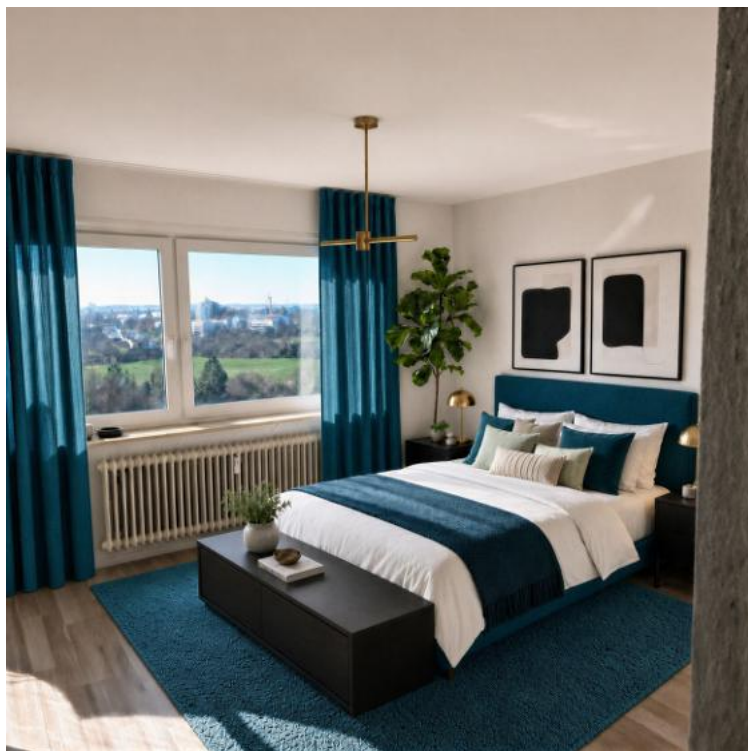
Objektbeschreibung der Wohnung [5]

DIE RUHEOASE [Elternzimmer]

Erholung pur mit direktem Balkonzugang

Das Hauptschlafzimmer ist mit seinen ca. 16 m² eine wahre Wohlfühloase. Die Architektur des Raumes nutzt die Südwest-Lage optimal aus: Zwei große Fenster und ein direkter Zugang zum Balkon lassen den Raum morgens sanft erwachen und abends im goldenen Licht der untergehenden Sonne erstrahlen.

Visualisierungsidee der Einrichtung des Elternzimmers



Visualisierungsidee der Einrichtung des Elternzimmers

Auch hier bietet der Blick ins Grüne eine Ruhe, die man nach einem langen Tag zu schätzen weiß. Die Kombination aus warmen Holzelementen der Türen und den frisch gestrichenen, hellen Wänden schafft eine behagliche Atmosphäre, in der Regeneration und tiefer Schlaf ganz von selbst kommen.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung der Wohnung [6]

WELLNESS-POTENZIAL [Das Bad]

Das Badezimmer bietet Wellness-Potenzial für höchste Ansprüche

Das Tageslichtbad überzeugt durch eine für diese Baujahre überdurchschnittliche Größe von fast 7 m². Es ist penibel gereinigt und sofort nutzbar, bietet Ihnen jedoch vor allem eines: Potenzial.

Die großzügige Grundfläche erlaubt eine moderne Neugestaltung nach Ihren Wünschen.

Visualisierungsidee der Einrichtung des Badezimmers



Visualisierungsidee der Einrichtung des Badezimmers

Träumen Sie von einer bodentiefen Walk-In-Regendusche oder einer freistehenden Wanne? Hier ist der Platz dafür vorhanden. Praktische Details wie die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind bereits diskret integriert, sodass die Funktionalität im Alltag gewahrt bleibt. Gestalten Sie hier Ihr ganz persönliches Spa-Erlebnis.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung der Wohnung [7]

KÜCHE, SPEISEKAMMER UND WC

Kulinarische Freiheit und durchdachte Details

In der Küche (ca. 6,5 m²) ist der Weg frei für Ihre kulinarischen Träume. Da die alte Einbauküche bereits entfernt wurde, können Sie hier eine moderne Küchenlandschaft exakt nach Ihren Vorstellungen planen.

Ein besonderes Highlight ist die direkt angeschlossene, ca. 2,3 m² große Speisekammer – ein Luxus an Stauraum, den jeder Hobbykoch zu schätzen weiß.

Visualisierungsidee der Einrichtung der Küche



Rechts neben der Esstheke gelangen Sie in einen weiteren angrenzenden Vorratsraum.

Ergänzt wird dieser Bereich durch das separate Gäste-WC mit eigenem Waschbecken. Diese räumliche Trennung vom Hauptbad sorgt für Privatsphäre und Komfort, besonders wenn Sie Gäste empfangen.



Visualisierungsidee der Einrichtung der separate Toilette

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung der Wohnung [8]

WEITERE IMPRESSIONEN

Weitere Details zur Wohnung und zum Gebäude



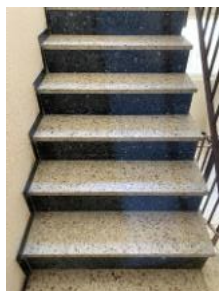
Kellerraum, gehörend zur Wohnung mit extra Tür



Eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage



Personenaufzug



Treppenhaus



Briefkasten



Sicherungskästchen



Fassade Hinterseite



Treppenhaus



Türsprechanlage



Moderne Beschläge

Es handelt sich um ein solides Gebäude mit Tiefgarageparkplatz und Bushaltestellen direkt vor der Tür. Im Übrigen ist es wie beim Menschen: Die Schönheit liegt immer im Inneren. Das gilt auch für Ihr neues Zuhause hier!

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Aufteilung der Wohnung / Nr. 07—2.OG



1. Diele / Essdiele

Haustür und Eingang zum Flur und Garderobeschrank. Die Diele kann auch als Esszimmer genutzt werden.

2. Wohnzimmer

Das Wohnzimmer ist sonnig. Die Glaswand sorgt auch im Flur für Helligkeit. vom Wohnzimmer aus genießen Sie Ihren Balkon, die Aussicht und viel Sonne bis hin zu wunderschönen Sonnenuntergängen.

3. Balkon

4. Raumwunder

Zimmer mit vielen, individuellen Möglichkeiten

5. Elternzimmer

6. Bad mit Wellness-Potenzial

7. Küche

Nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten

8. Speisekammer

9. Separates WC

10. Flur

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

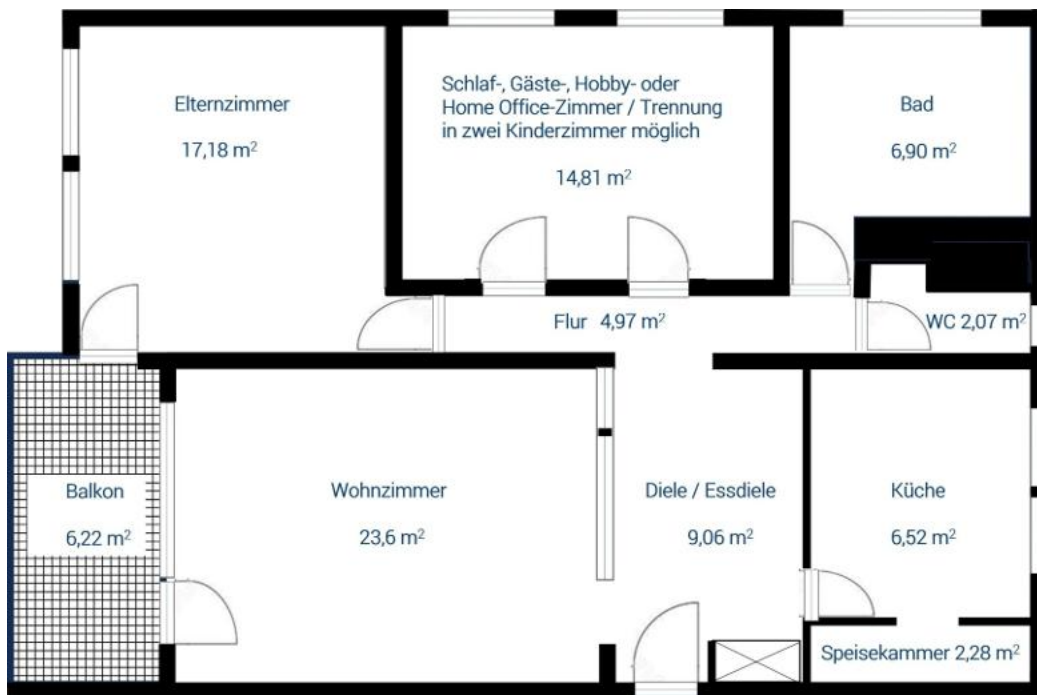
Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

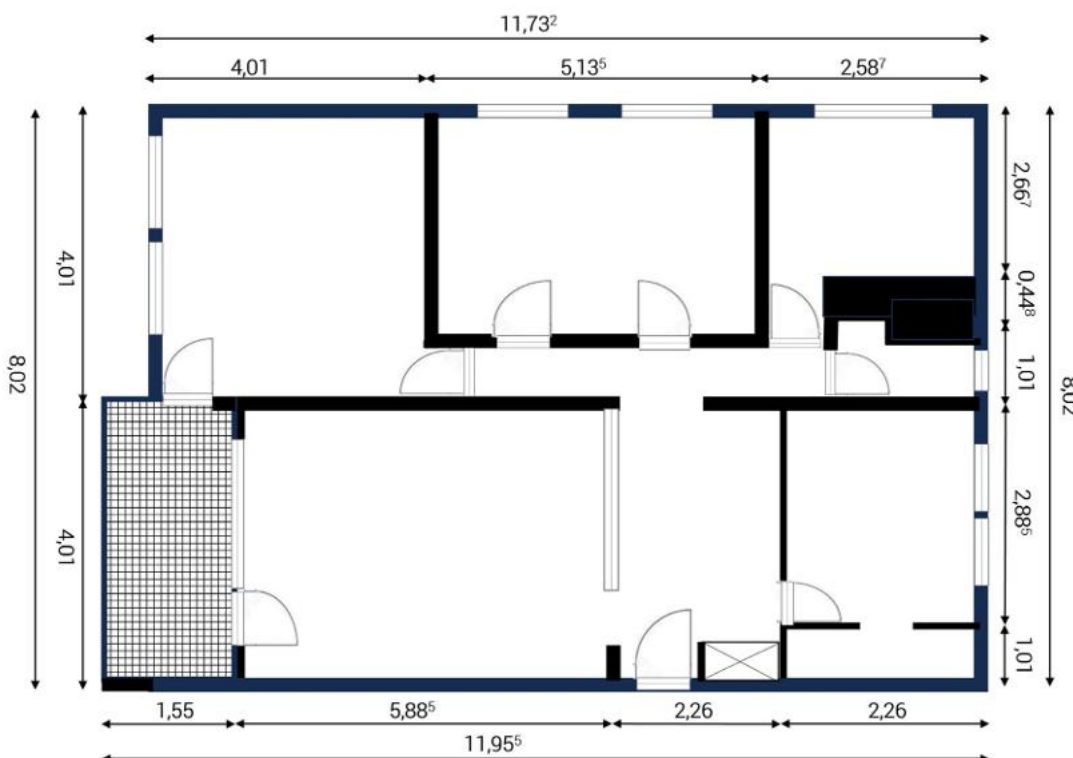
Grundriss der Wohnung mit Anzahl der m² und Maßen



Die Originalbauzeichnungen sind von sehr schlechter Qualität.

Wir haben die Originale verwendet, um diesen Grundrisse der Wohnung zu erstellen.

Für den Zugang zum Elternzimmer wurde der ursprüngliche Flur um 1,10 m² verkürzt. Der so entstandene Eingangsbereich vergrößert das Schlafzimmer um 1,10 m².



Wir haben die Wohnung zweimal vollständig vermessen und kommen bei der endgültigen Quadratmeterzahl auf einen höheren Wert als in der off ziellen Angabe des Architekten.

Unsere Messungen ergeben 92 bis 93 m² und damit ca. 5 m² mehr Wohnfläche.

Der nebenstehende Grundriss enthält die Maße, wie sie damals vom Architekten angegeben wurden.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Wohnflächenberechnung der Wohnung und Energieausweis

Wohnung 07/ Feuerbacher Straße 15/1 / 2.OG

Raum	Breite	Länge	Gesamtfläche
Diele/Essdiele	4,01	2,26	9,06
Wohnzimmer	5,885	4,01	23,60
Kinder-, Hobby- oder Gästezimmer	5,135	2,885	14,81
Elternzimmer	4,01	4,01	16,08
+ Ecke bei der Tür	1,09	1,01	1,10
Bad	2,587	2,667	6,90
WC	2,05	1,01	2,07
Kochen	2,889	2,26	6,52
Speisekammer	2,26	1,01	2,28
Flur	4,92	1,01	4,97
Balkon	4,010	1,550	6,220
-/- 50% Wohnfläche			-3,110
			90,500
-/- 3% Putz			-2,720

Gesamtfläche in m² 87,78

Die Dokumente mit der Berechnung der Wohnfläche sind von schlechter Qualität.

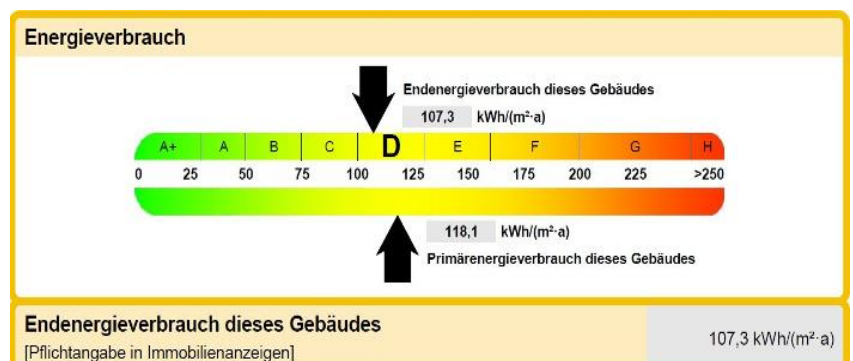
Wir haben die Originale verwendet, um diese Wohnflächenberechnung Neu zu erstellen.

Für den Zugang zum Elternzimmer wurde der ursprüngliche Flur um 1,10 m² verkürzt. Der so entstandene Eingangsbereich vergrößert das Schlafzimmer um 1,10 m². Die Zahlen in der Wohnflächenberechnung wurden beim Elternzimmer und Flur entsprechend angepasst.

Im Übrigen bleibt alles unverändert und basiert das Angebot auf der ursprünglichen Wohnfläche von 87,78 m².

Daten des Energieausweises:

1. Energieverbrauchsausweis
2. Energieverbrauch: 107,3 kWh/(m²*a)
3. Energieeffizienzklasse: D
4. Energieträger für Heizung und Warm-Wasser: Öl
5. Ausstellungsdatum: 07.11.2018
6. Gültig bis: 06.11.2028



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Wert-Vorteil für clevere Käufer

2 EXTRA TIEFGARAGESTELLPLÄTZE

In ca. 5 Minuten Fußweg erhalten Sie von uns 2 zusätzliche Parkplätze!

Neben dem hauseigenen Tiefgaragenstellplatz, der fest zu dieser Wohnung gehört, erwerben Sie mit dieser Immobilie ein wertvolles Zusatzpaket im geschätzten Marktwert von > 30.000 €.

Nur ca. 5 Gehminuten entfernt, in der Stuttgarter Straße 26, werden Sie automatisch Eigentümer eines vollständig modernisierten Doppelstellplatzes. Dieses Bietet Ihnen maximale Flexibilität und ein enormes finanzielles Potenzial.

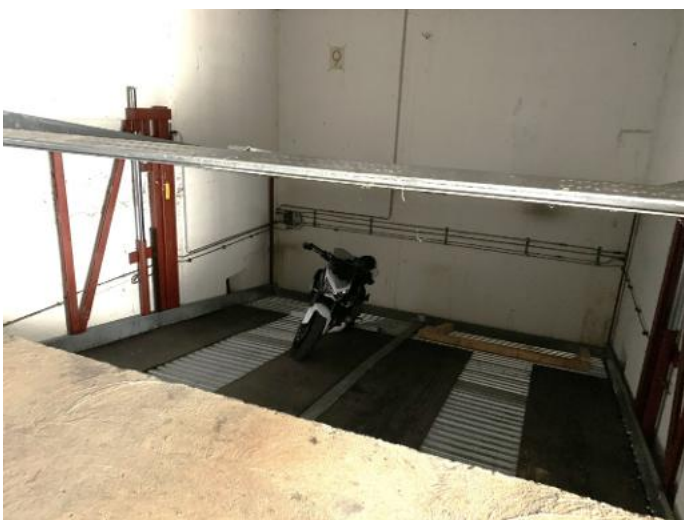
Doppelparker für 2 Autos oder 8 bis 10 Motorräder



Nutzen Sie Ihr Rendite-Potenzial

Der komplett renovierte Doppelparker ist für Fahrzeuge bis zu 2.000 kg. Pro Stellplatz ausgelegt und bietet komfortablen Platz für 2 Autos oder alternativ 8 bis 10 Motorräder.

- **Lukrative Weitervermietung:** Generieren Sie sofortige, monatliche Mieteinnahmen durch die separate Vermietung der Stellplätze. Parkraum in dieser Lage von Leonberg ist extrem begehrt.
- **Einbehalt für Eigenbedarf:** Nutzen Sie die Plätze für Ihre eigenen Fahrzeuge oder als sicheren Stellplatz für Motorräder.
- **Einzelverkauf für Liquidität:** Sie benötigen die Plätze nicht? Verkaufen Sie den Doppelparker einfach separat weiter, um Ihren finanziellen Spielraum sofort zu vergrößern.



Komplett renoviert / Pro Parkplatz bis 2000 kg



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



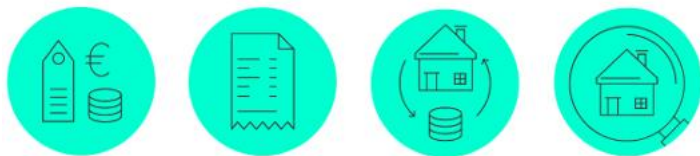
Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Berechnung des Verkaufspreises & Kaufnebenkosten [1]

immobilienscout 24 - umfangreiche Datenbank

Als unangefochtener Marktführer ist es sehr wahrscheinlich, dass Sie dieses Objekt über ImmobilienScout24 gefunden haben. Auch für uns Anbieter ist dieses Immobilienportal von großer Bedeutung, unter anderem für die Ermittlung des Marktwertes. ImmobilienScout24 verfügt über eine im Laufe der Jahre aufgebaute, immens umfangreiche Datenbank, in der alle wichtigen Informationen zu Objekten, deren Kriterien und Preisen gespeichert sind. **Sehen Sie selbst...**



2 Mio.

Kaufpreise

10 Mio.

Kaufpreisangebote

17 Mio.

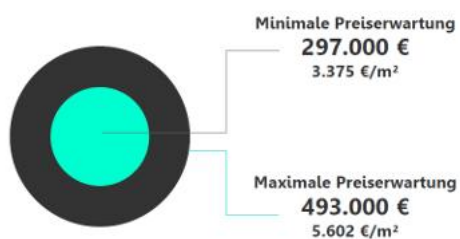
Mieten

9 Mrd.

Objektinformationen

Die Datenbank von ImmobilienScout24 sucht, vergleicht und analysiert Objekte, die sich in dem betreffenden Stadtteil und noch genauer in derselben Straße befinden. Auf dieser Grundlage lässt sich eine Preisspanne vom Mindest- bis zum Höchstpreis ermitteln. Wie Sie sehen, liegt die Preisspanne für unsere Immobilie zwischen 297.000 und 493.000 €.

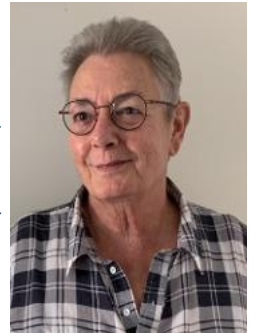
Die Preise
vergleichbarer
Objekte liegen
überwiegend
in folgender
Spanne



Die Berechnung des endgültigen Verkaufspreises finden Sie auf den nächsten Seiten!

Berechnung des Verkaufspreises

Guten Tag,
mein Name ist Ria Lamsma und ich bin Ihre Ansprechpartnerin für dieses Objekt. Als erfahrene Dienstleisterin in der Immobilienbranche ist es stets mein Bestreben, alle Beteiligten glücklich zu machen und zufrieden zu stellen. Das ist nicht immer einfach. Eigentümer haben in der Regel (zu) hohe Preisvorstellungen, und potenzielle Käufer haben in vielen Fällen Schwierigkeiten, ihre Wünsche zu finanzieren.



Wenn es mir gelingt, eine Situation zu schaffen, in der Angebot und Nachfrage aufeinandertreffen, weiß ich, dass ein Geschäft zustande kommen kann, das letztendlich alle zufriedenstellt.

Ausgehend von dieser Vision habe ich mich auch daran gemacht, einen fairen Verkaufspreis für diese Immobilie zu ermitteln: eine sonnige und geräumige 3-Zimmer-Wohnung, die Sie mit geringem Aufwand in eine 4-Zimmewohnung umwandeln können, inklusive separatem Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage.

Gerne zeige ich Ihnen nachfolgend die Berechnung, die ich vorgenommen habe, um es Ihnen zu ermöglichen, viele Ihrer Wohnwünsche zu verwirklichen, wobei ich weiß, dass auch der Verkäufer mit diesem Preis zufrieden sein kann. Darüber hinaus sorgt der Doppelparker für einen interessanten Mehrwert, der Ihnen als Käufer zusätzlichen finanziellen Spielraum verschafft.

Mehr Information? Besichtigungstermin? Rufen Sie mich an, oder schicken Sie mir eine SMS oder WhatsApp-Nachricht: 0171 11 93 064.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Berechnung des Verkaufspreises & Kaufnebenkosten [2] *[Fortsetzung]*

Immo Scout24 Suchende Eigentümer:innen

Inserieren ab 0 € Makler:in finden

ScoutManager
Ria Lamsma
ImmoPunkte entdecken

Feuerbacher Straße 15, 71229 Leonberg

88 m² · 3 Zi. · Wohnung · Eigentumswohnung 1

Wähle dein Vorhaben

Informieren **Verkauf** Vermietung Finanzierung

Dein ermittelter Immobilienwert

376.000 € 4.273 €
Circa pro m²

Bewertung als PDF

Zur Ermittlung eines fairen Verkaufspreises stützen wir uns auf die Marktdaten von ImmoScout24, die für unsere Immobilie eine Preisspanne von mindestens 297.000 € bis maximal 493.000 € angeben. Anstatt einen durchschnittlichen Marktpreis von 395.000 €, beläuft der durch ImmoScout24 ermittelte Immobilienwert sich auf 376.000 €, wobei unter anderem die Lage, das Gebäude usw. berücksichtigt wurden.

Unser Ausgangspunkt liegt niedriger, da wir den Zustand des Gebäudes und die möglichen zukünftigen Instandhaltungskosten berücksichtigen möchten. Selbstverständlich werden viele Arbeiten über die gebildete Rücklage finanziert, dennoch möchte der Verkäufer dem Käufer eine Sicherheit in Höhe von 50.000 € anbieten. **Unser Ausgangspunkt beläuft sich somit auf 326.000 €.**

Betrachten wir jetzt die Immobilie um zu sehen, was Sie z.B. an der Immobilie ändern, erneuern oder verbessern müssen oder wollen, **kommen wir zur folgenden Aufstellung:**

1. Beim Ausräumen der Immobilie im Zuge des Umzugs wurden auf dem Balkon versehentlich die Solarmodule und Satellitenanlage beschädigt. **Geschätzte Reparaturkosten: 4.000 €.**
2. Der Heizkörper im Wohnzimmer wurde abgeklemmt, da er undicht war. Für einen neuen Heizkörper **veranschlagen wir: 3.000 €.**
3. Die Küche wurde vollständig entfernt. Ausgehend von den Abmessungen der Küche, können Sie **für 15.000 € eine schöne, moderne Küche**, ausgestattet mit allen gewünschten Geräten, kaufen und (einbauen) lassen.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Berechnung des Verkaufspreises & Kaufnebenkosten [3] *[Fortsetzung]*

4. Das Badezimmer beurteilen wir als veraltet. Die Größe ermöglicht es Ihnen, hier etwas Besonderes zu gestalten, z. B. mit einer bodentiefen Walk-In-Regendusche, einem Dusch-WC und/oder einer Sauna. Alle Anschlüsse und Abflüsse sind vorhanden, auch für Waschmaschine und Trockner. Wir sind der Meinung, dass Sie für 20.000 € Ihr eigenes Spa-Erlebnis nach Ihren Wünschen gestalten können;

5. Für unerwartete oder unvorhergesehene Kosten veranschlagen wir weitere 5.000 €.

Wir gehen davon aus, dass Sie als Käufer das Nötige an Ihrer neuen Immobilie vornehmen möchten, um sie wirklich ganz zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Wenn Sie mitgerechnet haben, werden Sie feststellen, dass wir von unserem ohnehin schon reduzierten Ausgangspunkt noch einmal 47.000 € abgezogen haben.

Der Verkaufspreis wird somit auf 279.000 € festgesetzt..!

Der Verkäufer möchte schnell verkaufen, und Sie als Käufer möchten ein Schnäppchen machen. Damit bringen wir Sie beide zusammen.

Wenn Sie auch den Doppelparker in Betracht ziehen, dürfte Ihnen klar sein, dass Sie hier von einem enormen finanziellen Vorteil profitieren. Ein Grund mehr, sich schnell zu entscheiden.

Ein besseres Angebot als dieses finden Sie nirgendwo in ganz Leonberg!

**Berechnung Kaufpreis,
inkl. Kaufnebenkosten**

KAUFPREIS, INKL. KAUFNEBENKOSTEN	
Marktwert der Immobilie laut ImmobilienScout24	376.000
- Zustand des Gebäudes	-50.000
- Investitionen in u.Ä. Küche, Badezimmer, Reparaturen usw. laut Aufstellung	-47.000
Kaufpreis der Immobilie	279.000
Grunderwerbsteuer: 5% über 279.000 €	13.950
Honorar für Dienstleistungen Aktiv Immo Services	8.500
Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2,5% über 279.000 € (für 2 Kaufverträge)	6.975
Reservieren unvorhergesehene Kosten	575
Kaufpreis, inkl. Kaufnebenkosten	309.000



Visualisierungsideen der Einrichtungen (Bade- und Arbeitszimmer)

Interessiert?

Lassen Sie uns bald miteinander in Kontakt treten und weiter darüber sprechen. Wir freuen uns darauf.

So erreichen Sie uns am einfachsten und schnellsten

Informationen, Besichtigung und Services

Aktiv Immo Services liefert verkaufsunterstützende Dienstleistungen im Auftrag der Eigentümer. Für Fragen, weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an: Ria Lamsma, Tel.Nr.: +49 171 11 93 064 oder per E-Mail: info@aktiv-immo.de

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Stadt Leonberg im Landkreis Böblingen



Marktplatz in der Altstadt (Foto: Karl Rauch)



Traumpalast Leonberg



Leonberg - Wissenswertes

Eine tolle Stadt zum Leben und Arbeiten

Die Stadt Leonberg liegt in der Mitte des Landes Baden-Württemberg, - um es einmal anders auszudrücken - im „Hinterhof“ der Landeshauptstadt Stuttgart. Eine Entfernung von nur 13 km macht in diesem Fall einen riesigen Unterschied.

Im Schatten dieser Großstadt lässt es sich in Leonberg gut leben. Denn Leonberg bietet alles, was man sich nur wünschen kann. Wir möchten Ihnen Leonberg kurz vorstellen. Los geht's:

Kultur & Freizeit

- * In der wunderschönen und lebendigen Altstadt mit ihren vielen Fachwerkhäusern finden Sie rund um den historischen Marktplatz zahlreiche Restaurants und Cafés, die als soziale Treffpunkte dienen.
- * Kulturell hat Leonberg sowieso einiges zu bieten. Die Stadt verfügt über mehr als 10 Museen, eine moderne Stadtbibliothek und eine Stadthalle, in der große Veranstaltungen, Konzerte und Theateraufführungen stattfinden.
- * Und was zu denken von den Traumpalast Leonberg, eines der modernsten Kinos Deutschlands mit der größten IMAX-Leinwand der Welt (38,8 m breit x 21 m hoch) und vielen innovativen Einrichtungen, wie dem einzigartigen „Bett Kino“.
- * Das reichhaltige Vereinsleben in Leonberg darf hier nicht unerwähnt bleiben. Die Stadt hat mehr als 100 aktive Vereine, die sich in vier Hauptgruppen einteilen lassen:
 - Sportvereine – von Fußball und Tennis bis Schwimmen;
 - Kulturvereine, wie Musikvereine, ein Jazzclub, der 1. Karnevalverein usw.;
 - Soziale und karitative Einrichtungen, die sich für Menschen mit Behinderungen und z.B. Senioren einsetzen;
 - Hobby- und Nachbarschaftsvereine mit vielen verschiedenen Schwerpunkten, darunter: Natur, Gartenarbeit, lokale und Regionale Geschichte und Tierfreunde (man denke hier sicher auch an die berühmten Leonberger Hunde).

Bildung und Kinderbetreuung

- * Auch in Sachen Bildung und Kinderbetreuung hat Leonberg einiges zu bieten. Für die Kleinsten stehen 25 Kitas zur Auswahl, die über die Stadt und die dazugehörigen Stadtteile verteilt sind.
- * Das Bildungsangebot ist mit fast 20 Schulen sehr umfassend und reicht von Grundschulen und Realschulen bis hin zu Gymnasien und einem Berufsschulzentrum.

Gesundheitswesen

- * Leonberg verfügt über ein großes Zentralkrankenhaus, das zum Klinikverbund Südwest gehört und verschiedene Fachbereiche anbietet.
- * Außerdem gibt es in der Stadt eine hohe Dichte an medizinischen Einrichtungen mit Hausarzt- und Facharztpraxen. Darüber hinaus gibt es hier viele paramedizinische Einrichtungen wie Physiotherapiepraxen und eine Tagesklinik für psychosomatische Medizin.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Pomeranzengarten am Schloss



Traditioneller Pferdemarkt



Aussichtsturm Engelberg & Leonberger Stadtwald



Leobad—Sport- & Erlebnisbad

Leonberg - Wissenswertes *[Fortsetzung]*

Sehenswürdigkeiten

Leonberg ist weit über die Grenzen der Region hinaus für seine prachtvolle Geschichte bekannt, die in der historischen Altstadt an jeder Ecke spürbar bleibt. Das absolute Juwel der Stadt ist das Leonberger Schloss mit dem dazugehörigen Pomeranzengarten. Als einer der wenigen erhaltenen Terrassengärten der Renaissance in Europa bietet er eine botanische Vielfalt und ein architektonisches Erlebnis, das zu jeder Jahreszeit zu entspannten Spaziergängen einlädt.

Rund um den historischen Marktplatz zeugen liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser von der Bedeutung der Stadt in vergangenen Jahrhunderten. Hier finden regelmäßig kulturelle Highlights wie der traditionelle Pferdemarkt statt, der Besucher aus dem ganzen Umland anzieht. Wer hier lebt, genießt ein exklusives kulturelles Angebot: von Ausstellungen im Stadtmuseum bis hin zu Konzerten in historischer Kulisse. Die Stadt schafft es meisterhaft, ihre reiche Vergangenheit mit einem modernen, lebendigen Gemeinschaftsleben zu verknüpfen, das eine hohe Identifikation und Lebensqualität bietet.

Natur und Aktivität

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die direkte Umgebung der Feuerbacher Straße eine Lebensqualität auf höchstem Niveau. Der markante Engelberg mit seinem Aussichtsturm ist nicht nur ein Wahrzeichen der Stadt, sondern auch ein Paradies für Wanderer, Jogger und Mountainbiker. Von dort oben genießt man einen spektakulären Panoramablick über das Strohgäu bis hin zu den Ausläufern des Schwarzwalds. Die weitläufigen Waldgebiete, die Leonberg umschließen, dienen als grüne Lungen der Stadt und laden zu ausgedehnten Erkundungstouren ein.

Ein besonderes Highlight für die Freizeitgestaltung ist das nahegelegene Leobad, das mit seinen großzügigen Wasserflächen und weitläufigen Liegewiesen Erholung für die ganze Familie bietet. Auch das idyllische Glemstal lädt zu entspannten Sonntagsausflügen oder sportlichen Radtouren entlang des Flusses ein. Für die tägliche Erholung zwischendurch sorgen die gepflegten städtischen Parkanlagen, die als Ruheoasen im Alltag fungieren. Ob beim Sport im Grünen, beim Schwimmen oder beim Genießen der Stille – hier wohnen Sie genau dort, wo andere ihre Freizeit verbringen. Diese Kombination aus urbanem Komfort und direktem Zugang zur Natur macht diesen Standort so einzigartig und begehrt.

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [1] - Attraktiv und wirtschaftlich stark

Auch die Umgebung von Leonberg möchten wir nicht unerwähnt lassen, da sie viel zu bieten hat. Nicht zuletzt aufgrund der Präsenz und Anziehungskraft von Stuttgart. Diese bedeutende Metropole ist mit über 635.000 Einwohnern mittlerweile die sechstgrößte Stadt Deutschlands. Sie ist nicht nur die Hauptstadt von Baden-Württemberg, sondern auch das Zentrum einer wirtschaftlich starken Region. Dies liegt unter anderem daran, dass Stuttgart als globaler Technologie- und Industrieknotenpunkt fungiert. Die EMRS, die Wirtschaftsmetropolregion Stuttgart, umfasst ein Gebiet mit über 5,3 Mill. Einwohnern und ist unter der treibenden Kraft Stuttgarts eine der reichsten Regionen Europas.

Stuttgart ist eine lebendige Großstadt mit einer hohen Bevölkerungsdichte von 3.000 Einwohnern pro km². Zum Vergleich: In Leonberg gibt es mit 1.000 Einwohnern pro km² deutlich mehr Lebens- und Wohnraum. Stuttgart liegt sozusagen eingeschlossen zwischen Weinbergen und Tälern, auch bekannt als der Stuttgarter Kessel. Die Stadt liegt am Neckar, einem Nebenfluss des Rheins.

Im Hinterhof von Stuttgart finden wir unter anderem Leonberg. Eine viel ruhigere und kleinere Stadt, in der viele Pendler wohnen, die in Stuttgart arbeiten. Dennoch ist Leonberg für den wirtschaftlichen Wohlstand in der Region sehr wichtig. Unter anderem durch die Präsenz einer Mischung aus großen internationalen Akteuren und starken mittelständischen Unternehmen.

Der Fokus liegt dabei auf Technologie, Automobilzulieferung und Maschinenbau. Die perfekte Lage des Leonberger Dreiecks sowohl an der A8 als auch an der A81 spielt dabei eine wichtige Rolle. Namhafte Unternehmen, die in Leonberg ihren Sitz haben, sind zum Beispiel: Geze, Robert Bosch, Lewa, Brückner, Ziegler, VisioTech, Reer, Der Kreis, Mörk, Gustav Heess und Pininfarina.

Sie sehen also, wir haben nicht übertrieben, als wir sagten, dass es sich hier in Leonberg gut leben und arbeiten lässt...



Mercedes Benz- und Porsche Museen in Stuttgart

Stuttgarter Fernsehturm

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [2] - Grün, Wasser, Natur pur

Glemstal: Grüne Lunge direkt vor der Haustür

Unmittelbar zu Füßen der Stadt erschließt sich das idyllische Glemstal. Dieses Naturschutzgebiet folgt dem gewundenen Lauf der Glems und bietet kilometerlange Wander- und Radwege. Es ist der perfekte Ort für die morgendliche Laufrunde oder einen entspannten Spaziergang, bei dem die Dynamik der Region Stuttgart sofort in den Hintergrund tritt.



Fluss Glems, Länge 47 km



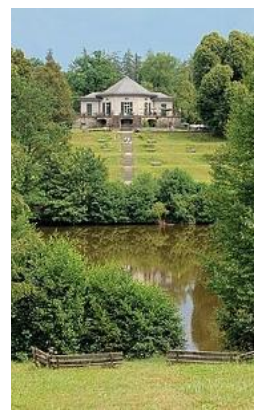
Lebensraum für Forelle

Parkseen Bärensee, Neuer See und Pfaffensee

Ein Highlight der Region ist die Kette der drei Seen im Rotwildpark. Die Wanderung entlang der Ufer von Pfaffensee, Neuer See und Bärensee ist zu jeder Jahreszeit ein Erlebnis. Zentraler Anlaufpunkt ist das historische Bärenschlössle, ein idyllisches ehemaliges Jagdschloss, das heute als Gastronomie mit herrlichem Seeblick zur Einkehr einlädt.



Bärensee



Bärenschlössle

Das Rotwildpark: Majestätisches Waldgebiet

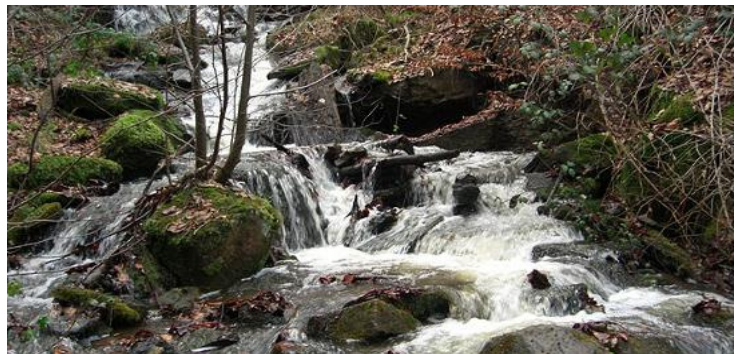
Direkt an Leonberg angrenzend liegt der weitläufige Rotwildpark. Dieses ehemalige königliche Jagdrevier ist heute ein rund 700 Hektar großes Naturschutzgebiet. Mit seinen uralten Eichen- und Buchenbeständen bietet der Park eine beeindruckende Kulisse für ausgedehnte Touren in die Natur, wo man die Stille genießen und gelegentlich heimisches Wild beobachten kann.



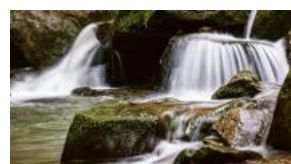
Rotwildpark, Stuttgart

Naturwunder: Die Heschlacher Wasserfälle

In der Heidenklinge, einem steil eingeschnittenen Tal im Stuttgarter Süden, stößt man auf Wasserfälle. Die Heschlacher Wasserfälle entstanden vor über 500 Jahren, als Stuttgart unter Wassermangel litt. Um dem entgegenzuwirken, wurde ein 805 Meter langer Stollen gebaut, der das Wasser der oberhalb gelegenen Parkseen durch das natürliche Gefälle zum Nesenbach leitete. Die Heschlacher Wasserfälle bieten ein überraschendes Schauspiel. In den dichten Wäldern am südöstlichen Rand verborgen, stürzt das Wasser über schmalen, steilen Kaskaden herab. Diese Wasserfälle verleihen der Landschaft einen fast alpinen Charakter und sind ein beliebtes



Die Heschlacher Wasserfälle



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [3] - Grün, Wasser, Natur Pur *[Fortsetzung]*

Panoramablicke: Von West naar Ost

Leonberg ist eingebettet in eine Hügellandschaft, die spektakuläre Ausblicke garantiert. Vom Westen, beim Warmbronner Kopf, blickt man weit über die sanften Hügel des Heckengäus. Weiter östlich bieten der Engelberg mit seinem Aussichtsturm und die Anhöhen rund um das Schloss Solitude ein Panorama über die Stadt bis hin zur Stuttgarter Skyline und bei klarer Sicht sogar bis zur Schwäbischen Alb.



Aussicht Engelbergturm



Erlebnispfad - Gerlinger Heide

Stille Wasser: Seen, an denen Sie zur Ruhe kommen

Neben den bekannten Seen am Bärenschlössle bieten auch der Katzenbachsee, der Hölzersee, der Tiefenbachsee und der Hinterhauksee bei Warmbronn, malerische Rückzugsorte. Diese Seen sind ökologische Kostbarkeiten und dienen primär der Naherholung und dem Naturschutz.



Natur pur zwischen Leonberg und Gerlingen

Wichtiger Hinweis zur Nutzung:

Um die Ruhe der Natur und die Wasserqualität dauerhaft zu bewahren, sind diese Gewässer reine „Naturschauspiele“. Schwimmen und andere Wassersportaktivitäten sind hier – mit Ausnahme des Angelns – nicht gestattet. Dies garantiert eine unvergleichliche Stille und ungestörte Beobachtungsmöglichkeiten der lokalen Flora und Fauna.



Tiefenbachsee



Hölzersee

Für Wassersportler und Gemütlichkeit

Wer gerne segelt, rudert, kanut, surft, taucht, angelt, schwimmt, sich sonnt, picknickt und grillt, für den ist der Max-Eyth-See in Stuttgart-Hofen der perfekte „Place to be“. Es handelt sich um einen größeren See mit einem belebten Ufer mit Liegewiese, der direkt am Neckar liegt und nur eine knappe halbe Stunde Fahrt von Leonberg entfernt ist.



Max-Eyth-See, Stuttgart-Hofen: Wassersport, Erholung und Gemütlichkeit



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [4] - Weinkultur und Lebensart - Die Seele der Region

Weinbau Nähe Leonberg

Reibenmeer und Weingenuss

Wer in der Region Leonberg lebt, kommt an der jahrhundertealten Weinbautradition nicht vorbei. Die hügelige Umgebung eignet sich hervorragend für den Weinbau, der tief in der schwäbischen Kultur verwurzelt ist. Die sanften, sonnenverwöhnten Weinberge prägen die Landschaft und laden zu langen Spaziergängen mit ständig wechselnden Ausblicken ein.

Die Gegend ist als Paradies für Rotweine bekannt. Bekannte Weine sind: Schwarzriesling (Pinot Meunier) und Lemberger. Als Weißwein wird vor allem der Riesling angebaut. All diese Weine werden vom Trollinger, der oft als „National-Getränk“ der Württemberger bezeichnet wird, weit übertroffen. Der Trollinger steht hier für authentische Lebensqualität. Dieser leichte, geschmeidige Rotwein wird traditionell in guter Gesellschaft getrunken und passt hervorragend zu regionalen Spezialitäten wie z. B. Deie, Flammkuchen, Rote (Wurst) und natürlich auch zu Snacks und einem Steak. Wein und gutes Essen spiegeln die herzliche Gastfreundschaft der Region wider.

Besuch in der Besenwirtschaft

Ein besonderes Highlight sind die saisonalen Besenwirtschaften. Hier schenken die Winzer ihre eigenen Weine direkt auf dem Hof aus. Es ist der perfekte Ort, um sich nach einem Spaziergang durch die Weinberge bei einem Glas Wein und regionalen Spezialitäten ganz zu entspannen. Diese lebendige Weinkultur verleiht dem Leben in dieser Region einen ganz besonderen, angenehmen Charme.



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [5] - Auch die Stadtteile sind Ihren Besuch wert...

Eltingen: Die Carl-Schmincke-Straße

Die Carl-Schmincke-Straße in Eltingen gehört zu den malerischsten Straßenzügen der Region. Mit ihren charakteristischen Fachwerkhäusern und sorgfältig sanierten Fassaden versprüht sie den Charme vergangener Jahrhunderte. Ein Spaziergang hier fühlt sich wie eine Zeitreise an, während kleine Läden für lokale Lebendigkeit sorgen.



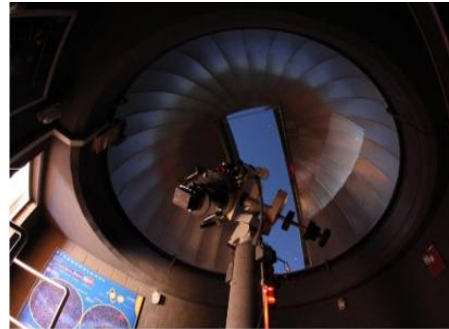
Carl-Schmincke-Straße



Altes Rathaus Höfingen

Höfingen: Ein Blick in die Sterne

Der Ortsteil Höfingen verbindet Geschichte mit Wissenschaft. Neben dem markanten Schloss Höfingen ist die Sternwarte Leonberg ein wahrer Besuchermagnet. An klaren Abenden lässt sich hier tief in das Universum blicken, was Höfingen zu einem beliebten Ziel für Amateurastronomen und neugierige Familien macht.



Sternwarte Höfingen

Gebersheim: Tradition und Familienspaß

In Gebersheim wird die bäuerliche Geschichte im Bauernhausmuseum lebendig. Die liebevoll restaurierte Anlage gibt Einblicke in das Landleben vergangener Zeiten. Sie machen hier eine Zeitreise von 1616 bis 1985. In der Nähe des Museums gibt es für die Kinder: der abenteuerliche Indianerspielplatz und der erfrischende Wasserspielplatz. Sie machen jeden Ausflug zum Erlebnis.



Bauernhausmuseum



- Gebersheim -

Wasserspielplatz

Warmbronn: Kultur und RockXplosion

Warmbronn ist bekannt für seinen kreativen Geist. Ein Höhepunkt im Veranstaltungskalender ist die jährliche RockXplosion. Dieses Open-Air-Festival zieht Musikfans aus der ganzen Region an und beweist, dass Tradition und moderne Subkultur in den Leonberger Ortsteilen Hand in Hand gehen.



Altes Pfarrhaus



- Warmbronn -

RockXplosion

Feste: Schloss Solitude und Engelberg

Rund um den Tiefenbachsee und das prachtvolle Schloss Solitude pulsiert im Sommer das Leben, mit Sunset Vibes (31.7.-01.8.) und das Seehausfest (27.9) (27.9.). Ebenso beliebt ist das vierwöchige Kulturprogramm Strohländle, das mit Live-Musik, Gastronomie und entspanntem Ambiente auf Strohhallen Jung und Alt von 31.7.-31.8.2026 begeistert. Der Schauplatz ist: der Engelberg.



Sunset Vibes, Schloss Solitude



Strohländle, Engelberg

Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €
Wohnfläche: 87,78 m²
Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [6] - Einige weitere Impressionen...



Links: Marktplatz, das
Herzstück der Altstadt
von Leonberg



Rechts: Der einzigartige
terrassenförmige
Pomeranzengarten bei
Schloss Leonberg



Links: Abseilen lernen
am Engelberg in
Leonberg



Rechts: Das großzügig
angelegte Leobad,
Sport- und Erlebnisbad
in Leonberg



Links: Wilhelma Zoologisch-
Botanischer Garten in
Stuttgart



Rechts: Das barocke Neue
Schloss am Schlossplatz
mit Schlossgarten in
Stuttgart-Stadtmitte



Links: Hotel Glemseck mit
Biergarten in Leonberg,
berühmter Treffpunkt für
Motorradfahrer

Rechts: Mercedes Benz-
und Porsche Museum
und Fernsehturm in
Stuttgart



Exklusives Raumwunder in Leonberg

Kaufpreis: 279.000,- €

Wohnfläche: 87,78 m²

Zimmer: 3 (bis 4 möglich)



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Visualisierung & Realität - Ihr Raum für Gestaltung

Wichtiger Hinweis zu den Bildvisualisierungen (Virtuelles Home Staging)

Um Ihnen das außergewöhnliche räumliche Potenzial und die modernen Gestaltungsmöglichkeiten dieses Apartments zu verdeutlichen, wurden mehrere Räume in diesem Exposé digital möbliert und renoviert dargestellt (z. B. Küche, Badezimmer usw.).

Bitte beachten Sie: Die Immobilie wird im tatsächlichen, unmöblierten und vollständig geräumten Zustand übergeben, wie sie auf den nachfolgenden Originalaufnahmen zu sehen ist. Der notwendige Modernisierungsbedarf (u. a. Sanitär, Küche usw.) wurde bei der aktuellen Kaufpreisfindung von **279.000 €** bereits vollumfänglich und großzügig als Preisnachlass berücksichtigt.



Essdiele im aktuellen Zustand



Wohnbereich im aktuellen Zustand



Balkon im aktuellen Zustand



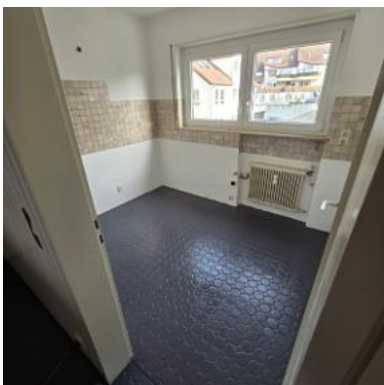
Großes Schlafzimmer (ungeteilt) im aktuellen Zustand



WC im aktuellen Zustand



Elternschlafzimmer im aktuellen
Zustand



Küche im aktuellen Zustand



Badezimmer im aktuellen Zustand



Gebäude Feuerbacher Straße 15/1, Leonberg