



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GAr-62751

Investieren oder Wohlfühlen: Charmante 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

244.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	63,4 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Duplex
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.12.2027
Energiekennwert	95.5 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	24.12.2017
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Leonberger Stadtteil Ramtel, der für seine gepflegte Wohnbebauung, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft bekannt ist. Die Lage verbindet Ruhe und Wohnqualität mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Das nahe Leonberger Zentrum mit dem Leo Center erweitert das Angebot um weitere Einkaufsmöglichkeiten und vielseitige Freizeitangebote. Diese Kombination aus zentraler Versorgung und ruhigem Umfeld macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Menschen, die selbst einziehen und für Investoren, die auf langfristige Vermietbarkeit setzen.

Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort gelangen Bewohner bequem zum S-Bahnhof Leonberg, der schnelle Verbindungen nach Stuttgart, Böblingen, Ditzingen und weitere wirtschaftsstarke Standorte bietet. Auch die Autobahnen A8 und A81 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort sowohl für Pendler als auch für Anleger, die eine Immobilie mit stabiler Vermietbarkeit suchen.

Das Wohnumfeld bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks, Spazierwege und Sportangebote tragen zu einem hohen Lebenswert bei und sichern gleichzeitig eine dauerhafte Attraktivität für die Vermietung. So entsteht eine ideale Verbindung aus Wohnkomfort, Lebensqualität und langfristiger Investitionssicherheit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1991, die Komfort, Funktionalität und Helligkeit optimal vereint. Auf ca. 63 m² Wohnfläche bietet sie sowohl Singles oder Paaren ein gemütliches Zuhause als auch Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit viel Tageslicht und direktem Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt. Das geräumige Schlafzimmer bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten, während das Badezimmer mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss zusätzlichen Komfort bietet. Eine funktionale Einbauküche und ein separater Kellerraum runden das Wohnangebot ab.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse und ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit 22 Einheiten, eingebettet in eine Nachbarschaft aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zur Immobilie gehört ein Duplexstellplatz, zusätzlich steht ein gemeinschaftlicher Trockenraum zur Verfügung. Die Heizungsanlage wurde 2024 modernisiert und wird durch Solarthermie unterstützt. Ein Hausmeisterservice und eine professionelle Hausverwaltung sorgen für ein rundum gepflegtes Wohnumfeld.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, bietet aber auch für Eigennutzer die Möglichkeit, perspektivisch selbst einzuziehen. Kapitalanleger profitieren von einer unmittelbar einsetzenden Rendite, während Eigennutzer die angenehme Sackgassenlage, das Umfeld und die funktionale Raumaufteilung als attraktive Wohnmerkmale wahrnehmen. Die Kombination aus hellem Wohnbereich, gepflegtem Umfeld und flexibler Nutzung macht diese Immobilie zu einer tollen Gelegenheit, die sowohl Wohnkomfort als auch Wertstabilität vereint.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale und Info´s zur Immobilie auf einen Blick:

Allgemein:

- Baujahr 1991
- Wohnfläche ca. 63 m²
- 2 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger
- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss
- Funktionale Einbauküche
- Separater, geräumiger Kellerraum
- Aktuelle Kaltmiete - 650 €/Monat

Haus & Gemeinschaft:

- Solide Wohnanlage mit 22 Einheiten
- Angenehme und ruhige Nachbarschaft

Zusatzflächen:

- Duplexstellplatz (oberer Stellplatz)
- Gemeinschaftlicher Trockenraum

Heizung:

- Heizungsanlage aus 2024
- Solarthermie

**Bitte beachten Sie, dass der aktuelle Energieausweis noch die Daten der zuvor installierten Heizungsanlage ausweist.*

Service:

- Hausmeisterservice
- Professionelle Hausverwaltung

Nachbarschaftliche Umgebung:

- Freundliches und gepflegtes Wohnumfeld, geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an! Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

Ihr Ansprechpartner:

Giuseppe Arcuri

E-Mail: giuseppe.arcuri@falcimmo.de

Mobil: +49 176 382 19 462

FALC-Hotline Mo-So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos

Wenn Sie selbst über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken und eine professionelle Vermarktung wünschen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne für ein unverbindliches Gespräch zur Verfügung.

FALC Immobilien - Ihr innovativer Immobilienprofi - EINFACH MEHR.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

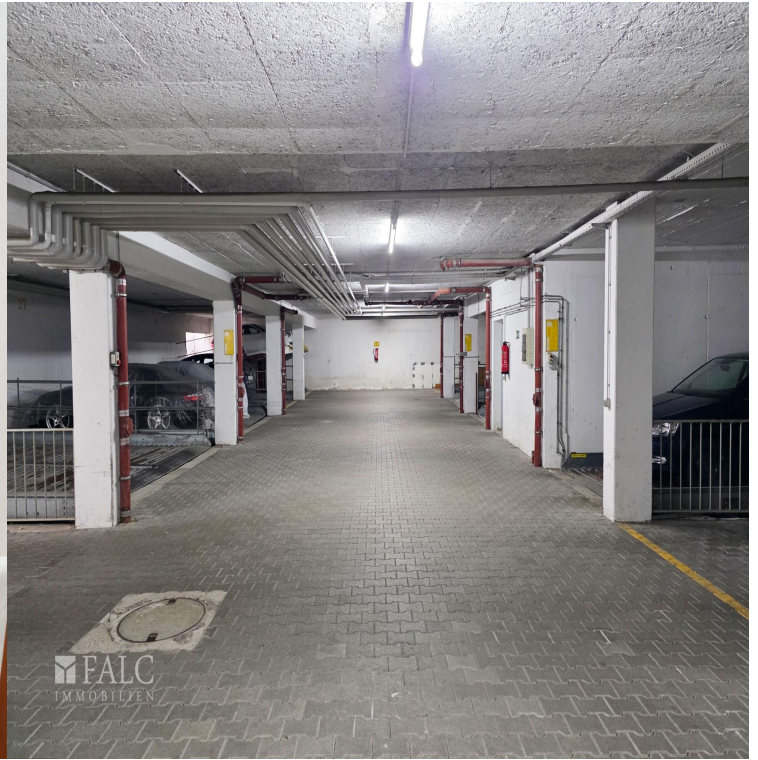
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



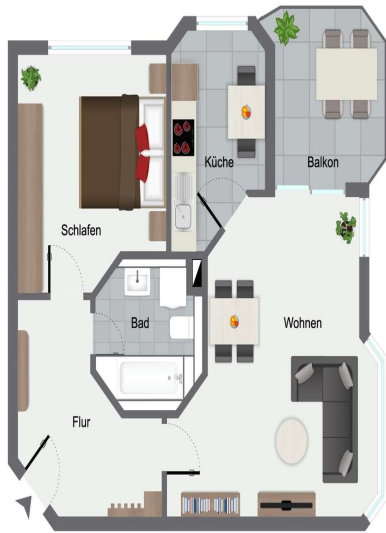
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)