Leonberg

Energieeffizientes, modernes Architektenhaus in Aussichtslage

Objektnummer: 25143015

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 232,7 m² • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 588 m²

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25143015
Wohnfläche	ca. 232,7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	06.07.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	29.26 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ansprechend gestaltetes Einfamilienhaus, das sich durch seine gehobene Ausstattung und exklusive Architektur auszeichnet. Das 2002 erbaute und in den letzten Jahren an vielen Stellen modernisierte Anwesen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 233 m² viel Platz für komfortables Wohnen. Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über 588 m² und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, einladende Wohnbereiche. Insgesamt verteilen sich 6,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, auf die großzügigen Wohnebenen. Der Wohn- und Essbereich ist durch zwei Stufen leicht versetzt, was einen besonderen architektonischen Reiz bietet. Ein offener Kamin verleiht dem Raum zusätzlich Wärme und Gemütlichkeit.
Elektrische Rollläden im gesamten Haus gehören ebenso zur exklusiven Ausstattung, wie eine Fußbodenheizung und die hochwertigen Bodenbeläge. In den beiden oberen Stockwerken wurde in den Jahren 2019 und 2020 ein modernes Echtholzparkett verlegt und zudem eine neue Treppe zwischen diesen beiden Ebenen eingebaut. Auch die zwei Bäder des Haupthauses, die sich ebenfalls auf diesen Ebenen befinden, wurden in diesem Zuge mit erneuert.
Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die vielfältig als Gästebereich, Büro oder zur Generierung von Mieteinnahmen genutzt werden kann. Ideal wäre sie auch für ein jugendliches Kind, welches hier viel Privatsphäre genießen könnte.
In der Küche befindet sich eine ansprechende Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt und genügend Stauraum bietet. Diese Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Weiter verfügt die Immobilie über insgesamt zwei Terrassen und eine Dachterrasse - von allen können Sie einen herrlichen Ausblick genießen. Ein weiterer, eleganter Freisitz steht als schattiger Rückzugsort auf der Hinterseite des Hauses zur Verfügung. Dort befindet sich auch ein ansprechendes Gartenhaus mit Fenster. Diese Außenbereiche bieten herrliche Möglichkeiten zur Nutzung als weiterer Wohnraum im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2024 eingebaute Wärmepumpe, die für eine umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung sorgt. Es handelt sich hierbei um ein besonders leises Gerät der neuesten Generation. Ergänzt wird die Heizungstechnik um eine Solaranlage.
Das Haus verfügt bereits über einen Glasfaseranschluss, der schnelles Internet für Arbeiten und Freizeit garantiert.

Parkmöglichkeiten finden Sie in der zugehörigen Doppelgarage, oder auf den bis zu 3 Stellplätzen davor.

Alles in allem bietet diese Immobilie großzügigen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Wohnumgebung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen und bei dem wir Ihnen gerne weitere spanndende Details zum Haus vorstellen.

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im beliebten Stadteil Ramtel. Die Stadt Leonberg mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. das Leo-Center) sowie über ein reichhaltiges Freizeitangebot (z.B. die große Bäderlandschaft Leo-Bad). Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Stuttgart und die landschaftlich reizvolle Lage, weist der Standort eine hohe Wohnqualität auf. Leonberg ist durch die Autobahnen A8 und A81 an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen. Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 25 Minuten erreichbar. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen die S-Bahnen S6 und S60. Ebenso bringen zahlreiche Buslinien Sie schnell an das gewünschte Ziel, auch direkt an den Flughafen über die Schnellbuslinie X60. Die nächste Bushaltestelle liegt gerade mal circa 300 m von der Wohnung entfernt.
Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten, Freibad und Sportmöglichkeiten liegt in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
Nähe zur Natur: Das Naturschutzgebiet Gerlinger Heide befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Immobilie und lädt mit zahlreichen Wanderwegen zum spazieren gehen, joggen und zu Freizeitaktivitäten ein.

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 29.26 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25143015 - 71229 Leonberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com