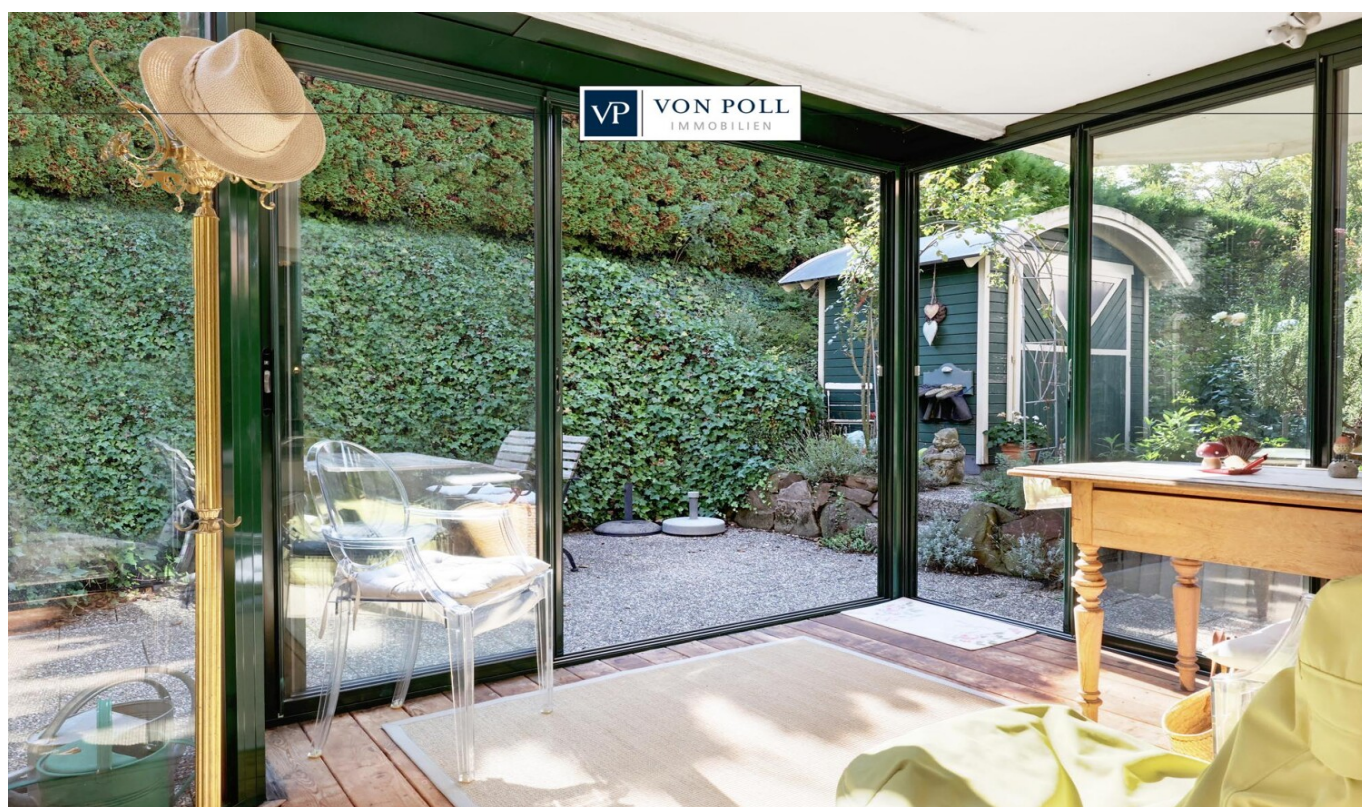


Leonberg

Ihr grünes Refugium in der Stadt – schöne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Wintergarten in Leonberg

Objektnummer: 25143024



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,63 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

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

Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25143024
Wohnfläche	ca. 57,63 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.12.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche** Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
07152 - 90 71 13 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Garten vereint Ruhe, Komfort und zentrale Lage auf ideale Weise. Sie befindet sich in einem 1983 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten und überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand sowie zahlreiche liebevolle Details.

Die Wohnung bietet auf 57,63 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen und hochwertiger Ausstattung. Hinzu kommen ein Hobbyraum (9,59 m²) und ein Kellerraum (5,77 m²), die zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der schöne Wohnbereich öffnet sich zur ca. 14 m² großen Terrasse mit elektrischer Markise und in den 2013 angebauten Wintergarten (ca. 8 m²), der den Wohnraum erweitert und ganzjährig ein behagliches Ambiente schafft. Der schön angelegte Garten mit Teich und Gartenhaus steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung – ein echtes Highlight für Naturliebhaber.

Im Inneren wurde besonderer Wert auf Qualität und Stil gelegt:

Eichendielenboden (2013, geölt, neuwertig)

modernes Bad (2014) mit ebenerdiger Dusche und Fliesen bis zur Decke

Einbauküche Schindele Merklingen (2007) mit Miele-Geräten

Holzfenster, doppelt verglast

Gas-Zentralheizung (Kessel 2007, Druckausgleichsbehälter 2025 erneuert)

nachträglich gedämmte Kellerdecke und gedämmtes Dach

Zur Wohnung gehören außerdem ein überdachter Außenstellplatz sowie ein separater Hobbyraum und Kellerraum.

Diese Immobilie ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Umgebung, eine ruhige Lage und eine hochwertige Ausstattung legen.

Objektnummer: 25143024 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

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: 25143024 - 71229 Leonberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25143024 - 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