Leonberg

Ideal für Familien: Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit ansprechendem Grundriss

Objektnummer: 24143035

KAUFPREIS: 670.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 251,81 m² • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 456 m²

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24143035
Wohnfläche	ca. 251,81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	670.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.26 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

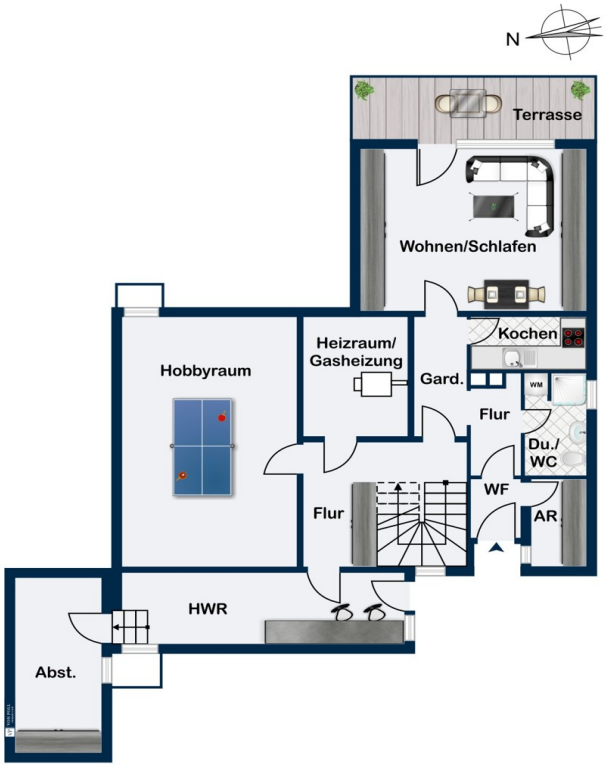
Die Immobilie

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

Charmantes Zuhause mit Einliegerwohnung und uneinsehbarem Garten.

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, einseitig angebaut, aus dem Baujahr 1981 mit individueller Architektur, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 251 m² und liegt auf einem 456 m² großen Grundstück. Sie bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen.
Das Haupthaus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die gesamte Familie bieten. Neben den Schlafzimmern verfügt das Haupthaus über zwei gut ausgestattete Badezimmer, die den morgendlichen Ablauf erleichtern und für ein hohes Maß an Komfort sorgen. Die Badezimmer sind normal ausgestattet und das Erdgeschossbad bietet sowohl Badewanne als auch Dusche, um die unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner abzudecken.
Ein zentrales Merkmal der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit Kachelofen, das genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich bietet. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional und für Hobbyköche bestens geeignet. Hier besteht ausreichend Raum für eine Essecke, die den täglichen Familientreffpunkt darstellen kann.
Besonders erwähnenswert ist die 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener Terrasse, separaten Hauseingang und Abstellraum. Diese bietet zusätzlichen Wohnraum und könnte als Büro, Gästezimmer oder für ältere Kinder genutzt werden, die einen gewissen Grad an Unabhängigkeit schätzen. Alternativ zur Vermietung als Einnahmequelle und Finanzierungsunterstützung.
Der Garten bietet genügend Fläche zur individuellen Gestaltung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.
Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine geräumige Garage und einen Carport, die beide ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bieten.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien mit mehreren Kindern als auch für Paare, die zusätzlichen Raum für Gäste oder ein Homeoffice benötigen. Durch die flexible Raumgestaltung und die Möglichkeit der Einliegerwohnung ergeben sich viele Nutzungsmöglichkeiten, die das Haus besonders attraktiv machen.

Da das Objekt vermietet ist, gibt es keine aktuellen Bilder der Räume, um die

Privatsphäre der Mieter zu schützen. Das Foto des Wohnzimmers stammt aus der Zeit, als das Haus vom Eigentümer bewohnt wurde.

Wichtige Eckdaten:
Eigengenutzt 2009-2013, in dieser Zeit umfassend innen renoviert
Vermietet seit 2013
Monatsmiete 2.300 EUR
Gasheizung aus 2009
Solarthermik (Weishaupt Solar System mit ca. 14 m²) auf dem Dach zur Brauchwasserbereitung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie bietet Potenzial für vielfältige Wohnwünsche und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus einseitig angebaut bestehend aus Hauptteil und Einliegerwohnung, Haupthaus ca. 200 qm Wohnfläche, 2 Bäder, Gäste WC, Kachelofen, Balkon, große Terrasse und uneinsehbarer Garten. Garage und Carport.
Einliegerwohnung ca. 50 qm mit eigenem Eingang, Duschbad, Kochnische, Abstellraum und großer Terrasse.

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Haldengebiet, fußläufig zur Altstadt und vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Auch eine Grundschule und der Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar.
Als große Kreisstadt mit eigenem Krankenhaus und knapp 50.000 Einwohnern, der historischen Altstadt mit Pommeranzengarten und Gastronomie bietet Leonberg - auch in Bezug auf interessante Gewerbe vor Ort - viel Besonderes.
Das LeoCenter ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Anschlüsse der Autobahnen A8 und A81. Die Stuttgarter City ist nur knapp 20 Minuten entfernt.
Alle Schularten sind in Leonberg vorhanden.

Objektnummer: 24143035 - 71229 Leonberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 159.26 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24143035 - 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