Leonberg

Klein, aber oho! Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Leonberger Altstadt mit Stellplatz

Objektnummer: 25143028

KAUFPREIS: 118.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 36,24 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

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

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25143028
Wohnfläche	ca. 36,24 m²
Zimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	118.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	279.91 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

Diese gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, mit ca. 36 m², verbindet stilvolles Wohnen mit dem besonderen Flair der Leonberger Altstadt. In einer Sackgasse gelegen und dennoch mitten im historischen Zentrum, bietet sie eine ideale Mischung aus Geborgenheit und urbaner Nähe – perfekt für Singles, Pendler oder Liebhaber gemütlicher, charaktervoller Wohnungen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Wohlfühlen ein. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit einem praktischen Einbauschrank, der den vorhandenen Platz optimal nutzt und zusätzlichen Stauraum schafft.
Besonders angenehm: Das Tageslichtbad mit Badewanne – ein seltener Komfort in dieser Wohnungsgröße und ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Der vorhandene Balkon bietet trotz seiner kompakten Größe einen charmanten Platz an der frischen Luft mit Blick ins Grüne.

Ein ebenso im Angebot enthaltener Kfz-Stellplatz, direkt vor dem Haus, ist in der Altstadt ein echtes Plus. Für genügend Staufläche sorgt der zugehörige Kellerraum.

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Ausstattung und Details

Das Objekt ist zurzeit vermietet
520,-€ Kaltmiete
35,-€ Stellplatz
80,-€ Vorauszahlung

Objektnummer: 25143028 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich zentral in der Altstadt. 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: 25143028 - 71229 Leonberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 279.91 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25143028 - 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