

Leonberg

# Energetisch sanierter Eckbungalow in gefragter Lage

Objektnummer: 26143017



**KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg**

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

**Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26143017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>698.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 128,94 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.06.2036</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>48.80 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

**Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



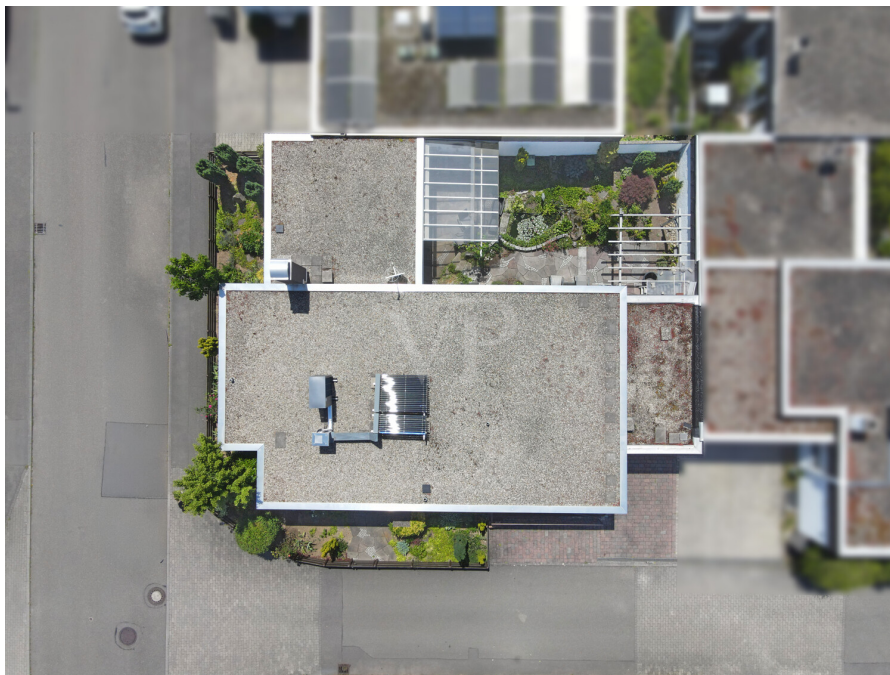
Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143017 - 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 350.000 €

**3,70% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

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](http://www.von-poll.com/leonberg)

**Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg**

## **Ein erster Eindruck**

Das hier angebotene Einfamilienhaus in massiver Bungalowbauweise überzeugt durch eine gepflegte Substanz, eine durchdachte energetische Sanierung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnfläche beträgt ca. 129 m<sup>2</sup> ohne Außenflächen und verteilt sich auf 4,5 Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Haus befindet sich auf einem 345 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und gefragter Wohngegend. Kombination aus guter Bausubstanz und fortlaufender Modernisierung im energetischen Bereich macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses: Das Wohnzimmer ist entlang einer Raumstaffelung gestaltet und liegt drei Stufen tiefer als die übrigen Wohnräume, was dieser Raumaufteilung ein bemerkenswertes Wohngefühl und einen offenen Charakter verleiht. Ein Kachelofen sorgt in den Übergangszeiten für behagliche Wärme. Die großen Fensterflächen mit einem Schiebetürelement im Wohnzimmer schaffen ein angenehmes und helles Raumklima.

Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zum großzügig angelegten Patio, der mit teils überdachten Flächen vielfältig nutzbar ist und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet.

Die vorhandene Einbauküche entspricht dem Stil der Bauzeit und bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Insgesamt bestechen die Räume durch ihre Größe und die gute Raumaufteilung. Das Badezimmer mit Tageslicht ist ebenfalls geprägt vom Charme des Baujahres und praktisch angeordnet.

Im Rahmen mehrerer Sanierungsmaßnahmen wurde bereits 1993 die Dachdämmung erneuert, 1998 Fenster eingesetzt, im Jahr 2000 eine Solaranlage installiert sowie 2024 die Dachdämmung auf einen zeitgemäßen Wert von insgesamt 20 cm verbessert. Im Jahr 2025 wurde der Sicherungskasten überarbeitet und eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, was den energetisch sanierten Zustand der Immobilie nochmals unterstreicht.

Das Haus verfügt im Untergeschoss über mehrere großzügige Kellerräume, ein Waschküche und ein Hobbyraum, der aufgrund seiner Größe und dem vorhandenen Tageslicht vielfältig genutzt werden kann. Der Hobbyraum ist nicht Teil der Wohnfläche.

Die Garage sowie die Garagenzufahrt bieten ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Dieses Haus bietet sowohl Raum zur individuellen Entfaltung als auch eine Vielzahl an

**Nutzungsmöglichkeiten – für Paare, junge Familien oder Menschen, die Wert auf auf  
"wohnen auf einer Eben" legen.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie  
selbst zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg**

## **Alles zum Standort**

**Die Stadt Leonberg, mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und schönen Fachwerkhäusern, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten 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 hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe.**

**Sie gelangen verkehrsgünstig und schnell in die nächsten Gemeinden und nach Stuttgart. Leonberg ist durch die Autobahnen A8 und A81 an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen.**

**Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen die S-Bahnen S6 und S60.**

**Ebenso bringen zahlreiche Buslinien Sie schnell an das gewünschte Ziel.**

**Objektnummer: 26143017 - 71229 Leonberg**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26143017 - 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](mailto:leonberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**