

Leonberg

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in gehobener Wohnlage

Property ID: 25143015



PURCHASE PRICE: 1.320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232,7 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 588 m²

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

At a glance

Property ID	25143015
Living Space	ca. 232,7 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2002
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	29.26 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.07.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

The property



**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 €

3,56% 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 04.11.2025

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

The property



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

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

A first impression

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 spannende Details zum Haus vorstellen.

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

All about the location

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil 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 circa 300 m von der Immobilie 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.

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

Other information

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 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.

Property ID: 25143015 - 71229 Leonberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com