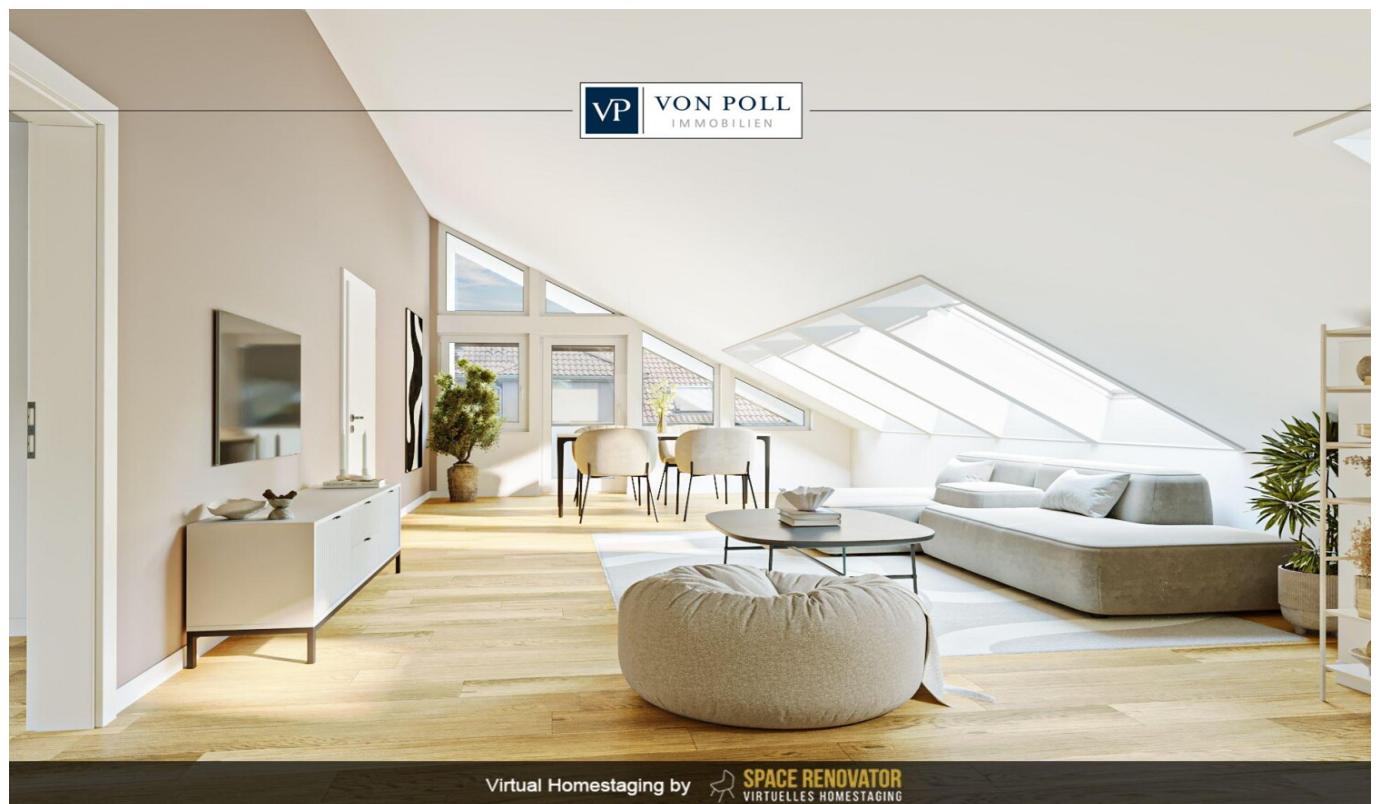


Leonberg

## Multi-generational home or for partial owner- occupancy with a rentable portion!

**Property ID: 24143015**



**PURCHASE PRICE: 1.099.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 381,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10.5 • LAND AREA: 925 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

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

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## At a glance

Property ID	24143015	Purchase Price	1.099.000 EUR
Living Space	ca. 381,24 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	10.5	Construction method	Solid
Bedrooms	7	Usable Space	ca. 188 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	139.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.08.2031	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



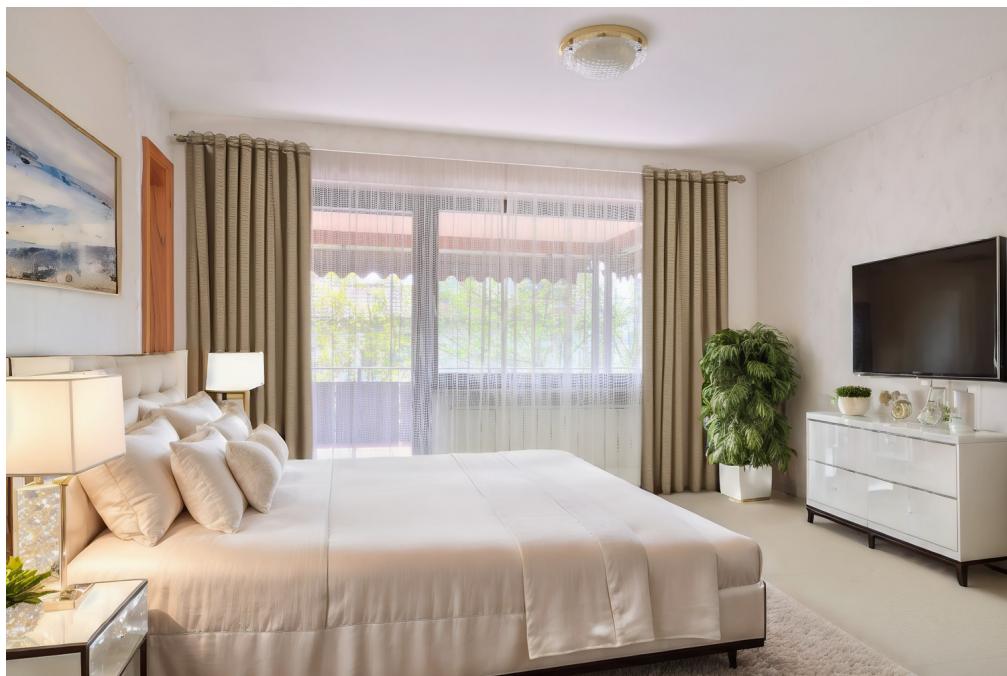
Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



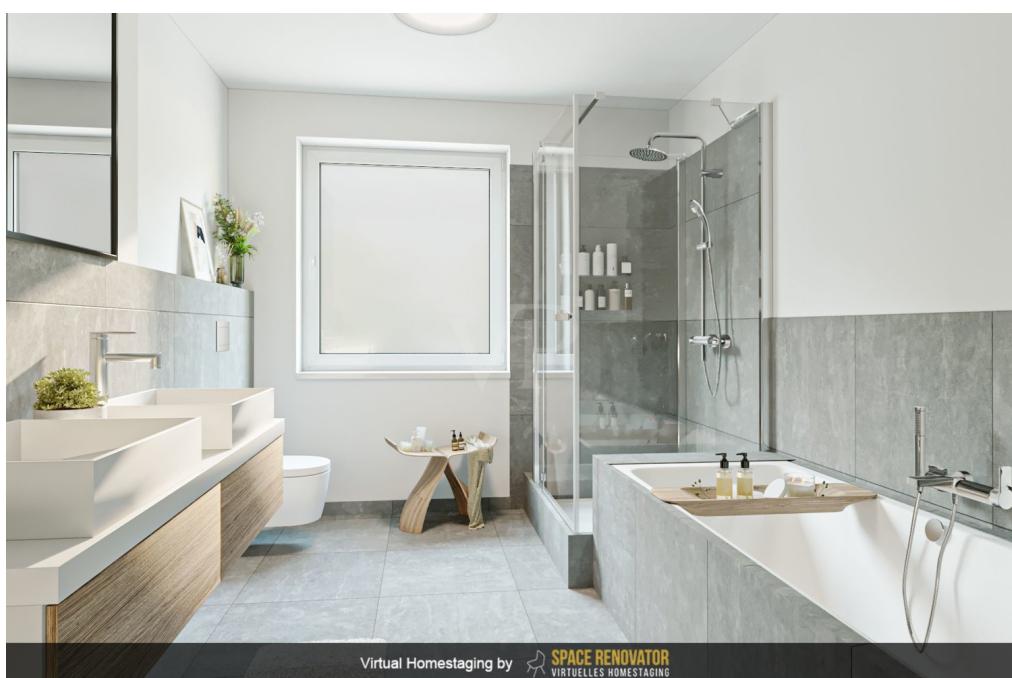
Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR  
VIRTUELLES HOMESTAGING

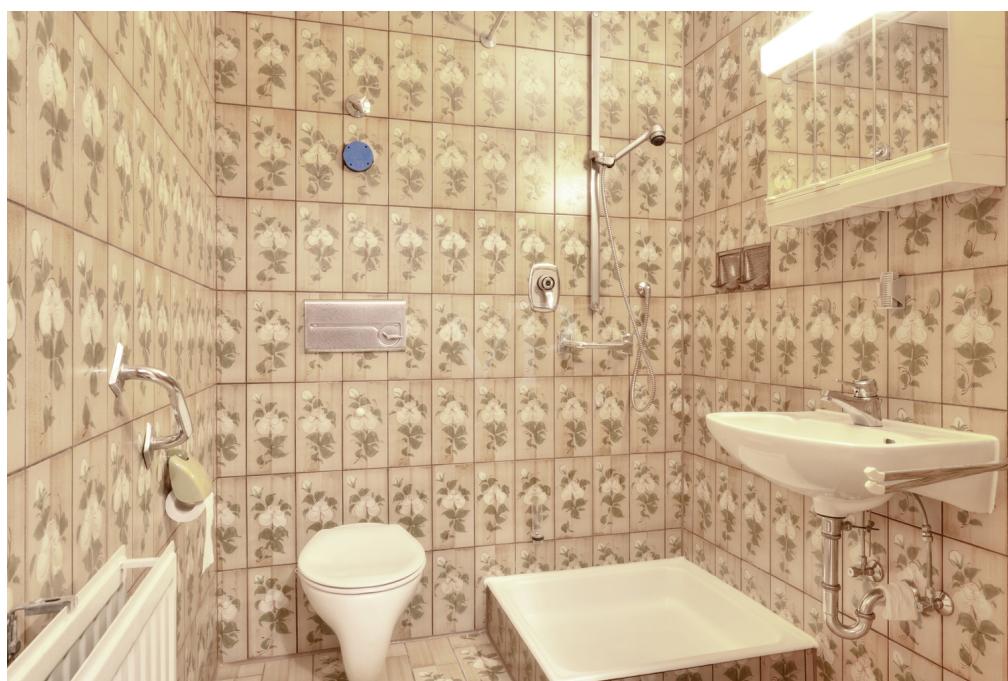
Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR  
VIRTUELLES HOMESTAGING

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24143015 - 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 Nettodaiahensatz von 350.000 €

Sozialbindung	Sozialzins	effektiver Jahreszins
gebundener Sozialzins	3,41% p.a.	3,51% p.a.
5 Jahre	3,48% p.a.	3,56% 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!

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

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## A first impression

This exceptional property, located in the heart of Leonberg in a quiet, secluded setting, leaves nothing to be desired. Nestled in an established residential area, the building sits on a 925 sq m plot with a beautiful garden featuring mature trees and shrubs. Inside and out, it exudes the charm of the 1980s. However, its technology and energy efficiency were ahead of their time, as evidenced by the energy performance certificate. The house boasts full thermal insulation using insulating mortar, triple-glazed windows, and a central heating system with special storage technology – truly exceptional. This opens up numerous possibilities for future heating. The future use of the property is equally flexible. Potential uses include: a multi-generational home, living and working under one roof, a mixed-use property combining owner-occupancy and investment, combining the upper and attic units and using the ground floor apartment as a granny flat/guest apartment/office, dividing the property into three separate units with individual land registry entries for resale, and much more! Currently, the building is divided into an attic apartment, which is still unfinished. Heating is in place, as are the screed and all connections in the bathroom and kitchen. This means you can start the interior work immediately and design everything according to your wishes and ideas. A balcony is also present. If the rooms are left as they are, a 3.5-room apartment of approximately 115 square meters could be created here. Upstairs, there is a 4.5-room apartment with approximately 175 square meters of living space. This apartment is finished, but in its original condition from the year of construction. Highlights of this floor include the spacious 44-square-meter living room with a fireplace and access to an exceptionally large, covered balcony, which also features a fireplace, a separate utility room adjacent to the kitchen, two bathrooms, a separate guest toilet, and other practical amenities such as partially electric roller shutters. On the ground floor, in addition to several communal areas such as a utility room, a practical storage room, and the prepared pool area, there is also a small apartment of approximately 53 square meters and two further rooms. These two rooms can either be used separately or incorporated into the apartment, increasing its living space to a good 90 square meters. The basement offers a total of three spacious storage rooms, one of which has a natural floor. There is also a boiler room housing the building's central heating system, as well as a storage room and a room for the pool equipment. Have these exciting details of the house piqued your interest? Then please get in touch; we look forward to hearing from you.

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## Details of amenities

Kommen wir zu den wichtigsten Eckdaten zum Gebäude. Das Haus ist voll unterkellert. Direkt am Hauseingang befindet sich ein vorbereiteter Aufzugschacht. Weder Aufzug noch Technik ist vorhanden, könnte aber eingebaut werden und würde dafür sorgen, dass alle 4 Stockwerke des Gebäudes barrierefrei zu erreichen sind - der Aufzug reicht vom Keller bis ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Pool im Rohbau. Es gibt noch keine Schwimmbadtechnik, es ist aber alles dafür vorbereitet. Im Bereich des Pools ist auch eine Toilette und eine Dusche vorbereitet. Bei Bedarf könnte der Pool auch mittels Holzkonstruktion überdeckt werden und als weiteres Zimmer dienen, welches man mit einem Durchbruch sogar auch noch an die oben beschriebene Erdgeschosswohnung anbinden kann. Mit einem weiteren Durchbruch vom Pool in die danebenliegenden Hauswirtschaftsräume, kann der Wohnbereich dieser Wohnung sogar noch weiter vergrößert werden.

Es gibt eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus und in den Garten. Weitere Stellplatzmöglichkeiten bieten sich auf geerter Fläche südlich am Gebäude und vor der Garage.

**Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg**

## All about the location

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger und dennoch zentraler Lage von Leonberg - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe. Leonberg hat zusammen mit allen Teilorten knapp 50.000 Einwohner.

Mit ihrer malerischen Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt die Stadt über sehr viel Charme und darüber hinaus bietet sie 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.

Property ID: 24143015 - 71229 Leonberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 139.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 24143015 - 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](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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