

Leonberg

# Residential and commercial building near the Leonberg market square

*Property ID: 24455058Dup*



**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108,35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 166 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

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

**Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## At a glance

Property ID	24455058Dup	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 108,35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	10		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2015
Year of construction	1894	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 58 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	248.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.01.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1894

Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## The property



Property ID: 24455058Dup - 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 300.000 €

**3,70% p.a.**

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

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand 02.04.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
Riese Klima  
GROWMETRE

www.von-poll-finance.com

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

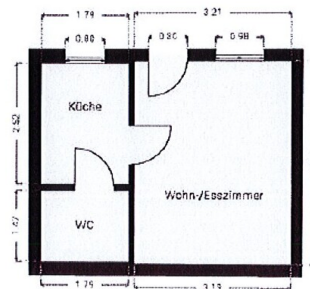
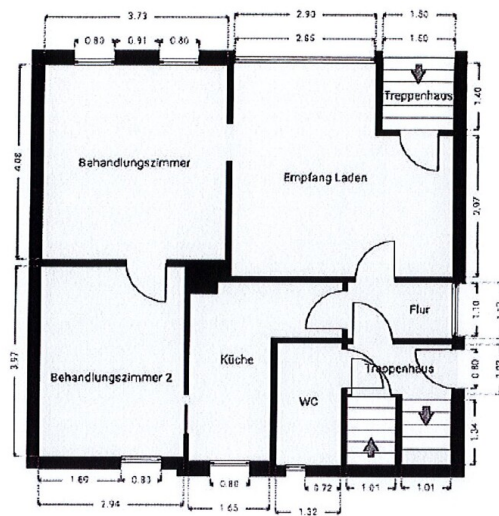
**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg

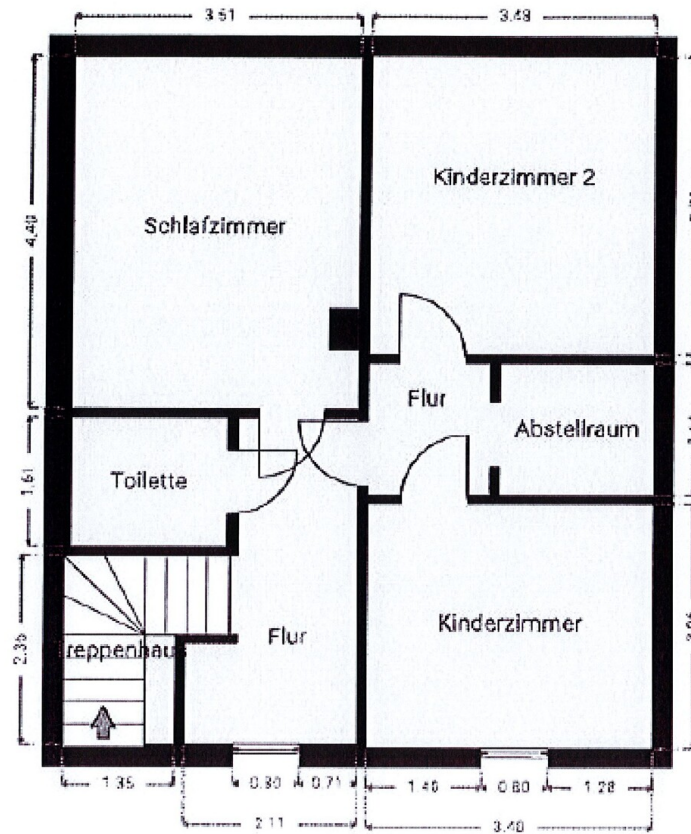
## Floor plans



Erdgeschoss – Gewerbeinheit und separate Wohneinheit



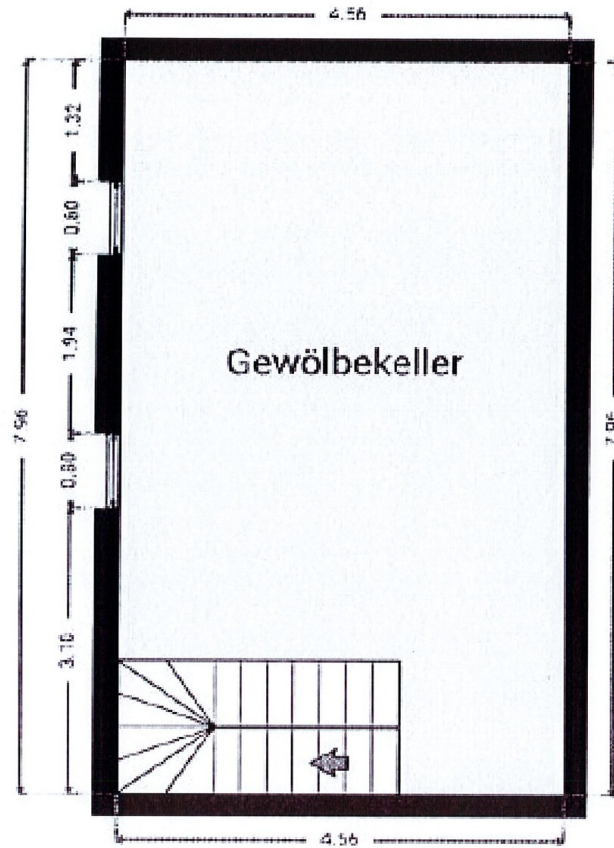
Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Untergeschoss - Gewölbekeller

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## A first impression

We are pleased to offer you this residential and commercial building, located in the second row from the historic Leonberg market square. Originally built in 1896, the building underwent extensive renovations in 2015. During this renovation, all windows were replaced with double-glazed PVC windows, a new gas central heating system with new radiators was installed, and all three bathrooms with natural light were renovated, including new water connections. If desired, the entire building could be extended by adding another full story, creating additional living space. Dormer windows could also be added to the attic to expand the existing living area. Layout: The ground floor, with its commercial unit, is currently leased to a professional foot care and manicure salon. The premises consist of a large reception area, two treatment rooms, a small kitchen, and a bathroom with natural light, a shower, sink, and toilet. The monthly rental income is €550, plus €150 for utilities. Utilities can be read separately via an individual meter. The first floor and the attic level are currently used as a private residence. The upper floor features a living room with an additional wood-burning stove for a cozy atmosphere. Directly adjacent are the dining room and a large kitchen with fitted units. The attractive bathroom with natural light is equipped with a bathtub, a shower, a sink, and a washing machine connection. The first attic level is accessed via a separate hallway with a staircase. Here you will find one bedroom with a skylight, two children's bedrooms with windows, a separate WC with a skylight, and a small storage room. A pull-down wooden ladder leads to the attic, which provides additional usable space. A large vaulted cellar is available in the basement. As there is groundwater beneath the building, it is pumped out as needed. The property previously housed a workshop, which, with written permission from the city of Leonberg in 2019, was converted into a one-room apartment with a kitchen and an en-suite bathroom. The separate one-room apartment has recently been rented out, and the monthly rent is €500 plus €50 for utilities. Living space: - Residential

and commercial building (first floor + attic) = approx. 108.35 m<sup>2</sup> - Separate one-room apartment = approx. 20.39 m<sup>2</sup> Commercial space: - Residential and commercial building (ground floor) = approx. 58.78 m<sup>2</sup> There is a driveway on the property, which is currently used for parking. This effectively addresses the parking situation near the market square. A current financing confirmation is required for a viewing.

**Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## Details of amenities

- Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2015)
- Alle Heizkörper erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Fenster in 2-Fach-verglaste Kunststofffenster erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Badezimmer erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Wasser-Anschlüsse erneuert (Baujahr 2015)
- Potenzial zur Aufstockung um ein ganzes Vollgeschoss möglich
- Ausbau von Gauben im Dachgeschoss möglich
- Im UG befindet sich ein großer Gewölbekeller

**Property ID: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## All about the location

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: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1894.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll

Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

#### 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: 24455058Dup - 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)