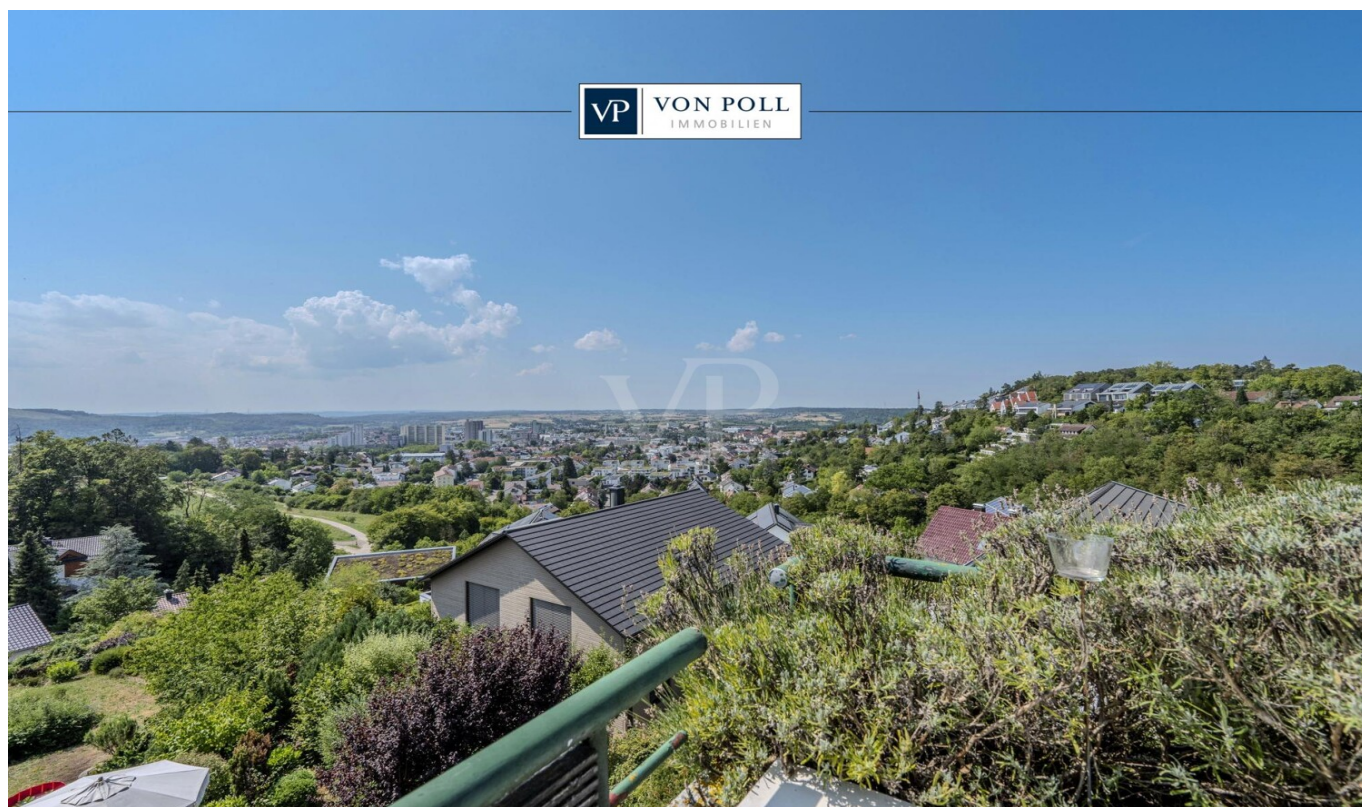


Leonberg

Wohnen, in einer der beliebtesten Aussichtslagen von Leonberg

Property ID: 26143021



PURCHASE PRICE: 526.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127,17 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 26143021 - 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: 26143021 - 71229 Leonberg

At a glance

Property ID	26143021
Living Space	ca. 127,17 m²
Floor	2
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	526.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.11.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	174.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 26143021 - 71229 Leonberg

A first impression

Diese exklusive Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1986 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zahlreichen Ausstattungsdetails, die ein komfortables Wohnerlebnis garantieren. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 127 m² und insgesamt 4,5 Zimmern bietet das Objekt ein vielfältiges Raumangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Der großzügige Wohn- und Essbereich wurde in einer Split-Level-Struktur gestaltet. Dieser architektonische Akzent sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität der Wohnung. Das Herzstück bildet dabei der Kaminofen, der nicht nur an kühlen Tagen für angenehme Wärme sorgt, sondern auch ein stilvolles Gestaltungselement darstellt.

Die exklusive Einbauküche erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design und bietet optimale Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung. Drei Zimmer stehen für individuelle Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung und gewährleisten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wünsche – sei es als Schlafbereich, Homeoffice oder Gästezimmer.

Mit zwei Bädern ist die Wohnung optimal für den Alltag ausgestattet: Neben einem Vollbad steht Ihnen ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung, sodass Komfort und Flexibilität zu jeder Zeit gewährleistet sind.

Zu den besonderen Vorzügen dieser aussergewöhnlichen Wohnung zählen zwei Balkone und eine großzügige Dachterrasse. Die beiden Balkone bieten einen atemberaubenden Ausblick und sind damit genau der richtige Platz, um entspannte Stunden im Freien genießen zu können. Auf der Dachterrasse erwartet Sie ein Whirlpool – ein Highlight für den Wellnessfaktor in den eigenen 4 Wänden.

Mehrere Klimageräte tragen dazu bei, dass sich das Raumklima auch an wärmeren Tagen angenehm regulieren lässt und ein stets komfortabler Aufenthalt gewährleistet ist. Diese Split-Klimageräte mit Wärmepumpen-Außen-Aggregat können auch zum Heizen verwendet werden.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung – ein weiteres Ausstattungsmerkmal, das Ihren Alltag erleichtert und Ihrem Fahrzeug Schutz bietet.

Die zahlreichen Ausstattungshighlights, heben dieses Objekt von anderen ab und sorgen für ein durchgehend hochwertiges Wohnambiente. Die Kombination aus vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten, einer durchdachten Grundrissgestaltung und dem ansprechenden Gesamtkonzept, machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Interessenten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Wohnung zu überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine individuelle Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

Details of amenities

- Exklusive Design-Einbauküche
- Klimaanlage
- Zwei Balkone und eine Dachterrasse
- Zwei Bäder
- Kaminofen
- Whirlpool
- (Wein-) Keller
- TG-Stellplatz
- Aussichtslage

Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

All about the location

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich in einer der Top-Wohnlagen von Leonberg.

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 Sie verschiedene Buslinien schnell an das gewünschte Ziel.

Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alle Geschäfte für den täglichen Bedarf nebst zahlreichen Ärzten der unterschiedlichen Fachgebiete sind vorhanden. Darüber hinaus verfügt Leonberg über alle Schulformen.

Property ID: 26143021 - 71229 Leonberg

Other information

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: 26143021 - 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