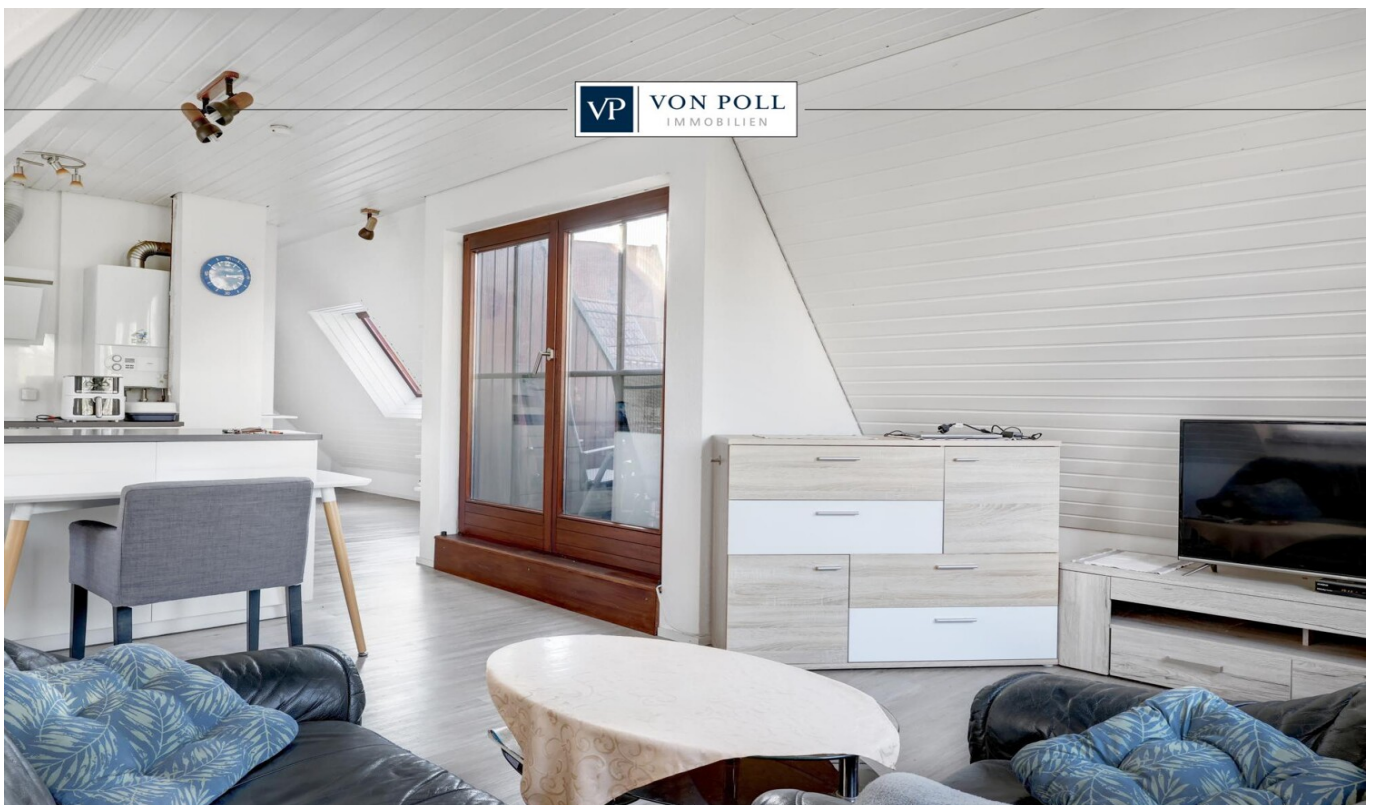


Leonberg

Klein, aber oho! Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Leonberger Altstadt mit Stellplatz

Property ID: 25143028



PURCHASE PRICE: 118.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 36,24 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25143028 - 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: 25143028 - 71229 Leonberg

At a glance

Property ID	25143028
Living Space	ca. 36,24 m ²
Rooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	118.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	279.91 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

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

VP VON POLL FINANCE

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 Selbstbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Selbstbindung	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 02.10.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen für Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

A first impression

Diese gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, mit ca. 36 m², verbindet stilvolles Wohnen mit dem besonderen Flair der Leonberger Altstadt. In einer Sackgasse gelegen und dennoch mitten im historischen Zentrum, bietet sie eine ideale Mischung aus Geborgenheit und urbaner Nähe – perfekt für Singles, Pendler oder Liebhaber gemütlicher, charaktervoller Wohnungen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Wohlfühlen ein. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit einem praktischen Einbauschränk, der den vorhandenen Platz optimal nutzt und zusätzlichen Stauraum schafft.

Besonders angenehm: Das Tageslichtbad mit Badewanne – ein seltener Komfort in dieser Wohnungsgröße und ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Der vorhandene Balkon bietet trotz seiner kompakten Größe einen charmanten Platz an der frischen Luft mit Blick ins Grüne.

Ein ebenso im Angebot enthaltener Kfz-Stellplatz, direkt vor dem Haus, ist in der Altstadt ein echtes Plus. Für genügend Staufläche sorgt der zugehörige Kellerraum.

Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

Details of amenities

Das Objekt ist zurzeit vermietet

520,-€ Kaltmiete

35,-€ Stellplatz

80,-€ Vorauszahlung

Property ID: 25143028 - 71229 Leonberg

All about the location

Die Wohnung befindet sich zentral in der Altstadt. 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 gerade mal circa 300 m von der Wohnung 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: 25143028 - 71229 Leonberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 279.91 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25143028 - 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