

Leonberg

Leonberg-Ramtel: 2 Wohnungen mit Balkon

Property ID: 26143014



PURCHASE PRICE: 254.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26143014 - 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: 26143014 - 71229 Leonberg

At a glance

Property ID	26143014
Living Space	ca. 96 m²
Floor	3
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1954

Purchase Price	254.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1997
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26143014 - 71229 Leonberg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.08.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	192.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26143014 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26143014 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26143014 - 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 €

3,70% p.a.

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

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

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

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 26143014 - 71229 Leonberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP www.von-poll.com

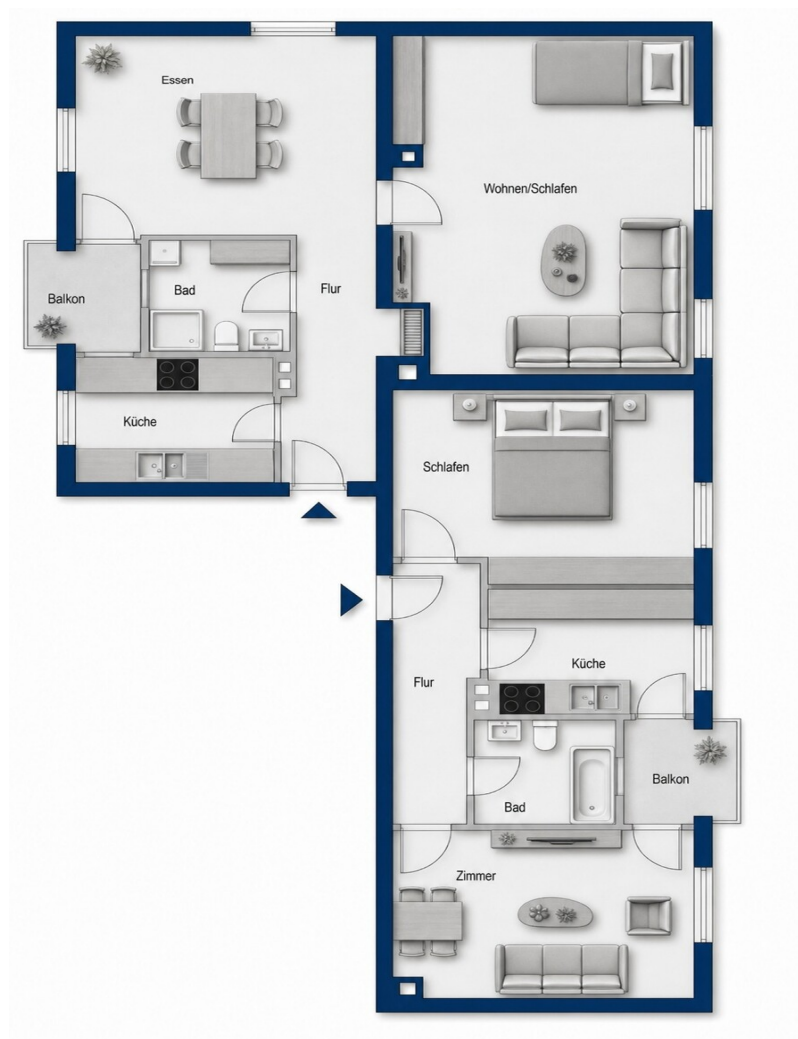
VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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: 26143014 - 71229 Leonberg

Floor plans



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: 26143014 - 71229 Leonberg

A first impression

Die beiden Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1954.

Im Jahr 1977 wurden umfangreiche Modernisierungen sowie eine bauliche Veränderung des Grundrisses durchgeführt. In diesem Zuge erhielten beide Wohnungen neue Kunststofffenster sowie eine eigene, gemeinsame Gasetagenheizung, die im Jahr 1990 erneuert wurde.

Bei der Neugestaltung des Grundrisses wurde bereits die Möglichkeit einer Zusammenlegung beider Wohnungen berücksichtigt. So entstanden aus zwei Zimmern in der Wohnung Nr. 1 ein großzügiger Wohnbereich.

Dadurch steht hier aktuell eine 1,5-Zimmer Wohnung, welche mit nur wenigen Schritten zu einer 2,5-Zimmer Wohnung mit ca. 54 m² umgebaut werden kann, zur freien Verfügung.

Die Wohnung Nr. 2 mit ca. 42 m² ist seit Mai 2017 an einen zuverlässigen Mieter für 480 Euro Kaltmiete vermietet.

Die Kombination eignet sich ideal für Kapitalanleger, die einen zuverlässigen Mieter schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit haben, eine 1,5- bis 2,5-Zimmer Wohnung neu zu vermieten. Ebenso bietet sich die Immobilie als erstes Eigenheim an – mit der Perspektive, die beiden Einheiten künftig zu einer großzügigen 3,5- bis 4,5-Zimmer Wohnung zusammenzulegen.

Property ID: 26143014 - 71229 Leonberg

Details of amenities

Highlights:

- 2 Wohnungen (die zusammengelegt werden können)
- 2 überdachte Balkone
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung Nr. 1
- separate Waschküche im UG
- 2 Kellerräume
- 2 Abstellabteile auf dem Dachboden
- Hausmeisterservice (inkl. Treppenhausreinigung + Winterdienst)

Modernisierungen:

- 1977 Kernsanierung
- 1990 eigene Gastherme
- 1994 Hauseingangstür
- 1997 Treppenhausfenster

Property ID: 26143014 - 71229 Leonberg

All about the location

Die zwei Wohnungen befinden sich in zentraler, jedoch ruhiger Wohnlage im Stadtteil Leonberg-Ramtel.

Die Stadt Leonberg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, das Leo-Bad, das Leo-Center und vieles mehr.

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 direkt von der Haustür auch mit dem Bus erreichbar. Ebenso hat Leonberg einen eigenen S-Bahnanschluss mit der S6 und S60.

Property ID: 26143014 - 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: 26143014 - 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