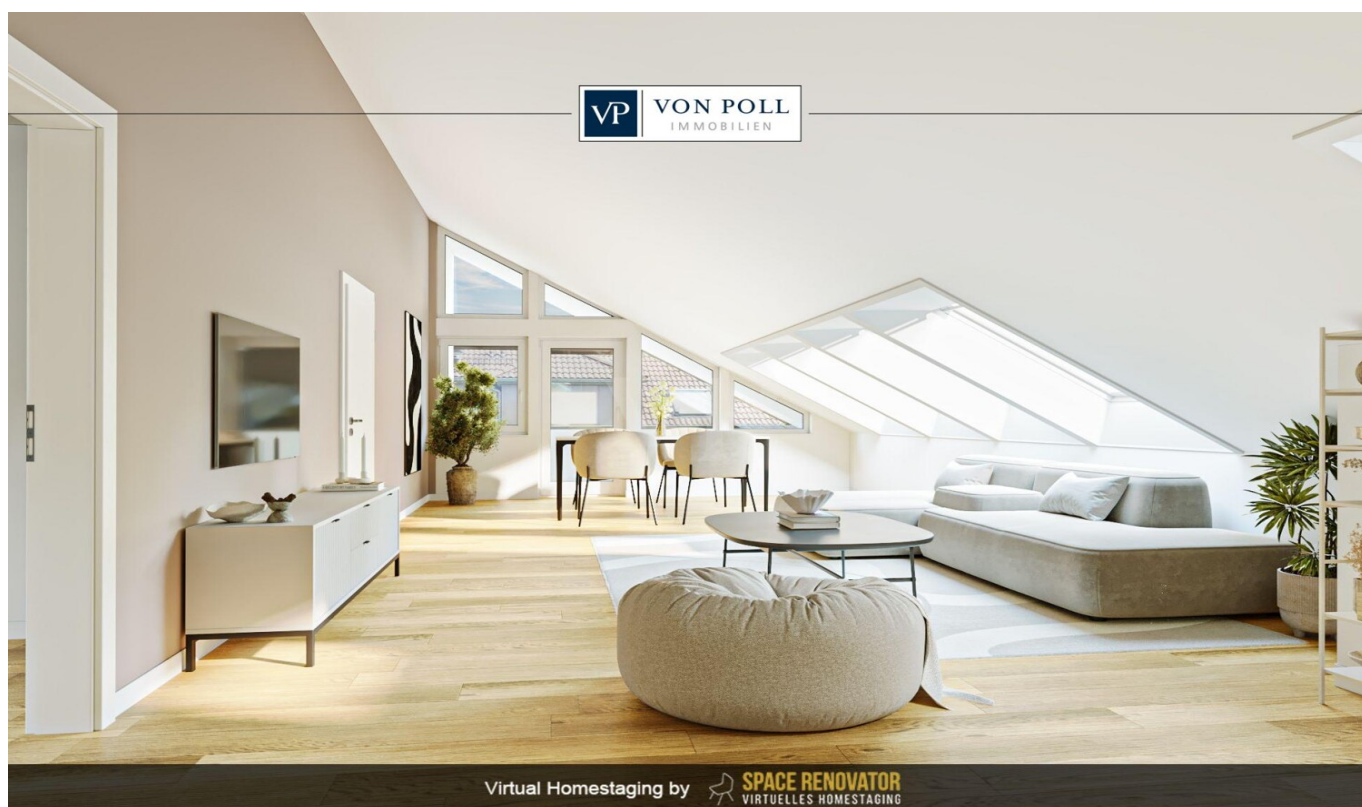


Leonberg

¡Casa multigeneracional o para ocupación parcial del propietario con una parte alquilable!

Número de propiedad: 24143015



PRECIO DE COMPRA: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 381,24 m² • HABITACIONES: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 925 m²

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

De un vistazo

Número de propiedad	24143015
Superficie habitable	ca. 381,24 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10.5
Dormitorios	7
Baños	4
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.099.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 188 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Electro
Certificado energético válido hasta	01.08.2031
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	139.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Virtual Homestaging by **SPACE RENOVATOR**
VIRTUELLES HOMESTAGING

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



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 Sollzinsschuldung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsschuldung	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 04.11.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

La propiedad



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

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

Una primera impresión

Esta excepcional propiedad, ubicada en el corazón de Leonberg, en un entorno tranquilo y apartado, satisface todas las necesidades. Enclavada en una consolidada zona residencial, la propiedad se asienta sobre una parcela de 925 m² con un hermoso jardín con árboles y arbustos maduros. Tanto por dentro como por fuera, irradia el encanto de los años 80. Sin embargo, su tecnología y eficiencia energética se adelantaron a su tiempo, como lo demuestra su certificado de eficiencia energética. La casa cuenta con aislamiento térmico completo mediante mortero aislante, ventanas de triple acristalamiento y un sistema de calefacción central con tecnología de almacenamiento especial: una propiedad realmente excepcional. Esto abre numerosas posibilidades de calefacción en el futuro. El uso futuro de la propiedad es igualmente flexible. Los posibles usos incluyen: vivienda multigeneracional, vivienda y trabajo bajo un mismo techo; propiedad de uso mixto que combina la ocupación del propietario con la inversión; la combinación de las unidades superiores y del ático y el uso del apartamento de la planta baja como apartamento para invitados/oficina; la división de la propiedad en tres unidades independientes con inscripciones catastrales individuales para la reventa; ¡y mucho más! Actualmente, el edificio se divide en un ático, aún sin terminar. La calefacción está instalada, al igual que el solado y todas las conexiones en el baño y la cocina. Esto significa que puede comenzar las obras de interior de inmediato y diseñar todo según sus deseos e ideas. También hay un balcón. Si las habitaciones se dejan como están, se podría crear un apartamento de 3,5 habitaciones de aproximadamente 115 metros cuadrados. En la planta superior, hay un apartamento de 4,5 habitaciones con aproximadamente 175 metros cuadrados de espacio habitable. Este apartamento está terminado, pero en su estado original del año de construcción. Lo más destacado de esta planta incluye el espacioso salón de 44 metros cuadrados con chimenea y acceso a un balcón cubierto excepcionalmente grande, que también cuenta con chimenea, un lavadero independiente junto a la cocina, dos baños, un aseo de invitados independiente y otras comodidades prácticas como persianas enrollables parcialmente eléctricas. En la planta baja, además de varias zonas comunes como un lavadero, un práctico trastero y la zona de piscina preparada, se encuentra un pequeño apartamento de aproximadamente 53 metros cuadrados y dos habitaciones más. Estas dos habitaciones pueden usarse por separado o integrarse en el apartamento, ampliando su superficie habitable a unos 90 metros cuadrados. El sótano ofrece tres amplios trasteros, uno de ellos con suelo natural. También hay una sala de calderas que alberga el sistema de calefacción central del edificio, así como un trastero y un cuarto para el equipo de la piscina. ¿Le han interesado estos interesantes detalles de la casa? Contáctenos; esperamos tener noticias tuyas.

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

Detalles de los servicios

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 geteilter Fläche südlich am Gebäude und vor der Garage.

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 139.80 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 24143015 - 71229 Leonberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com