

Leonberg

# Maisonettewohnung mit Aussicht in bester Lage

Número de propiedad: 25143021



PRECIO DE COMPRA: 336.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25143021 - 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: 25143021 - 71229 Leonberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25143021
Superficie habitable	ca. 79 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	336.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	125.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.11.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## La propiedad



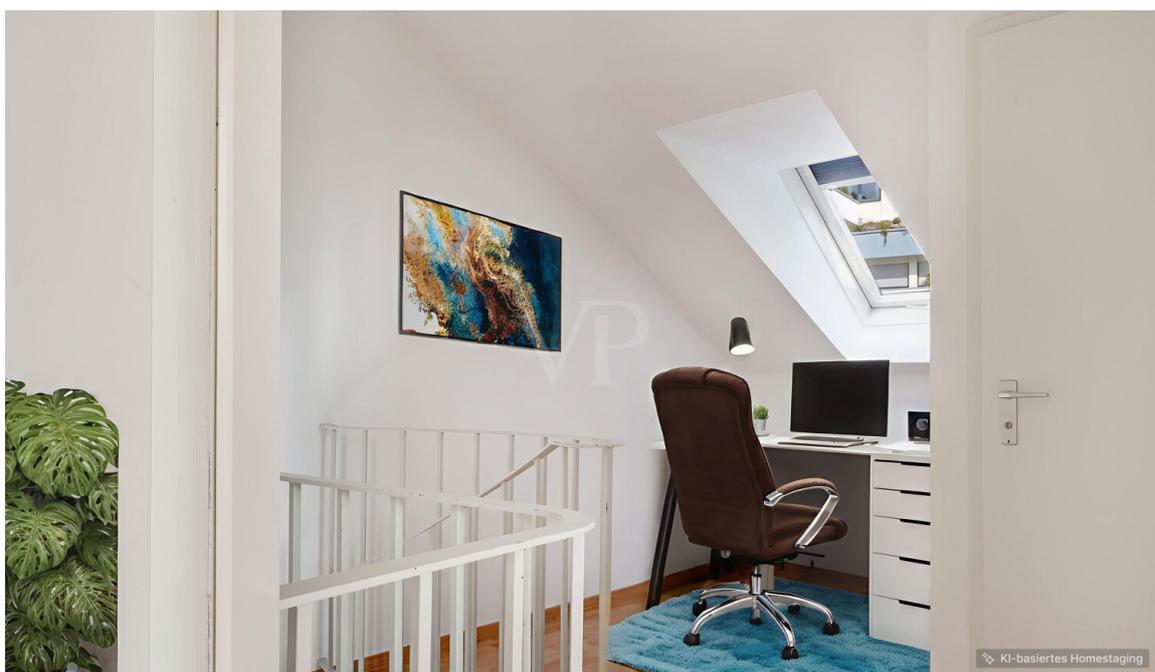
Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## La propiedad



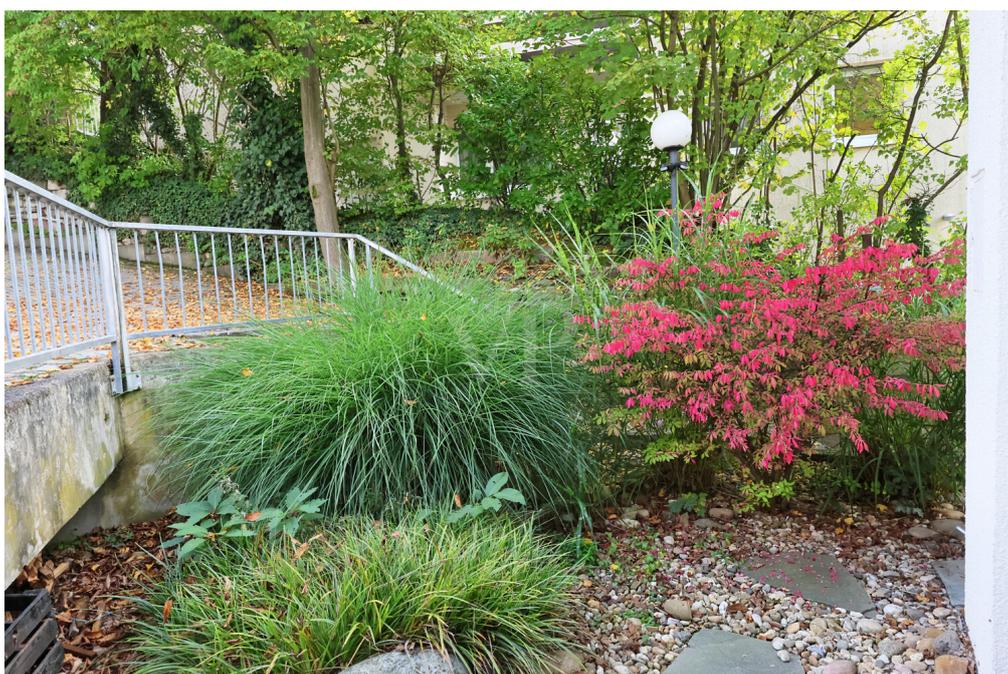
Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143021 - 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 Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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 05.08.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Número de propiedad: 25143021 - 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](http://www.von-poll.com/leonberg)

Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## Una primera impresión

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Parteien. Dabei wurde ein Haus-im-Haus-Konzept umgesetzt.

Bereits beim Betreten fällt die lichtdurchflutete Bauweise auf. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche verfügt über einen Kamin, der für gemütliche Stunden sorgt. Von hier gelangt man auf die nach Südwesten ausgerichtete Loggia, die genügend Platz für sonnige Stunden bietet und eine fantastische Aussicht ermöglicht.

In der oberen Etage befinden sich ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Der Vorraum bietet zusätzlichen Platz, beispielsweise für eine Büroecke.

Im Untergeschoss gibt es einen Hobbyraum, eine Dusche, Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner sowie viel Stauraum.

Eine eigene Garage direkt vor der Tür rundet das Angebot ab.

Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## Detalles de los servicios

### Highlights:

- sonnige Loggia mit Aussicht
- heller und offener Schnitt
- Kamin im Wohnzimmer
- Tageslichtbad und Gäste-WC
- Hobbyraum
- Garage direkt vorm Haus

### Modernisierungen:

- 2021 neuer Kühlschrank von Liebherr
- 2020 Dachflächenfenster inkl. Außenrollladen mit Solar
- 2020 Garagenvorplatz
- 2019 Abwassersanierung
- 2019 Abdichtung Loggia Bodenplatte
- 2019 Trockenlegung Außenmauer Keller
- 2016 neue Spüle
- 2016 neuer Geschirrspüler
- 2016 Neugestaltung Vorgarten
- 2014 Heizung
- 2014 Panzerriegel an Eingangstür
- 2013 Keller gedämmt
- 2010 Neuabdichtung Balkone und Loggien
- 2007 teilw. Fenster
- 2007 neue Böden (Laminat und Fliesen)

**Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg**

## Todo sobre la ubicación

Als große Kreisstadt mit eigenem Krankenhaus und knapp 50.000 Einwohnern, der historischen Altstadt mit Pomeranzengarten und Gastronomie bietet Leonberg - auch in Bezug auf interessante Gewerbe vor Ort - viel Besonderes.

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Gegenden von Leonberg, angrenzend an zahlreiche Naherholungsgebiete sowie Aussicht pur.

Durch die Autobahnen A8 und A81, den S-Bahnlinien S6 und S60 sowie den Verbindungsstraßen nach Stuttgart, ist Leonberg an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen. Der Stuttgarter Flughafen und das Messegelände sind in ca. 20 Minuten erreichbar.

Número de propiedad: 25143021 - 71229 Leonberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25143021 - 71229 Leonberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:leonberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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