

Leonberg

Außergewöhnliches Familiendomizil in seltener Randlage von Leonberg

Número de propiedad: 26143024



**PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226,73 m² • HABITACIONES: 6.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 425 m²**

Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

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

Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

De un vistazo

Número de propiedad	26143024
Superficie habitable	ca. 226,73 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6.5
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	798.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 24 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	13.08.2036
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	41.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 26143024 - 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 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,79% p.a.	3,90% p.a.
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,41% p.a.

Stand 03.08.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

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: 26143024 - 71229 Leonberg

Una primera impresión

In einer gefragten und ruhigen Wohnlage, direkt am Stadtrand von Leonberg, präsentiert sich dieses modernisierte Eckhaus aus dem Jahr 1973. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 226 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 425 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnideen und sticht allein mit diesen Eckdaten bereits aus der Masse heraus. Die gute Bausubstanz und die energetische umfassende Sanierung machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, zeitgemäßen Wohnkomfort und Nachhaltigkeit legen.

Das Haus überzeugt durch eine gute Raumaufteilung mit insgesamt 6,5 Zimmer, welche neben dem Wohn- und Essbereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen. Sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer - für jeden Bedarf ist hier mehr als ausreichend Raum. Praktisch sind auch zahlreiche Nebenflächen, die es sowohl unter dem Dach, als auch im Erdgeschoss neben dem Eingangsbereich in Form eines Hauswirtschaftsraumes gibt. Ein großes Badezimmer und ein WC im Erdgeschoss stehen zur Verfügung und bieten Funktionalität für den Familienalltag. Durch die zahlreichen Modernisierungen im gesamten Haus, insbesondere die umfangreichen Innenmodernisierungen und die Fassade mit Wärmedämmung im Jahr 2009, sowie die Installation einer neuen Heizung im Jahr 2024, präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Allgemeinzustand und ist sofort bezugsfertig.

Die Nutzflächen des Hauses werden durch eine unterkellerte Garage ergänzt, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum schafft. Vor der Garage befindet sich noch ein Carport, welches auch noch ein weiteres Fahrzeug vor Wettereinflüssen schützt.

Der Außenbereich überzeugt durch die absolute Randlage mit Blick ins Grüne – ein besonderer Vorteil dieser Immobilie. Die umliegende Natur verleiht dem täglichen Leben eine besondere Qualität und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus viel Fläche, Komfort, moderner Technik und naturnahem Wohnen, ohne dabei auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses fantastischen Hauses überzeugen und entdecken Sie Ihren möglichen neuen Lebensmittelpunkt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

Todo sobre la ubicación

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich im Wohngebiet "Gartenstadt" direkt in Leonberg in absoluter Randlage mit Blick ins Grüne.

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) und Schulformen, 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.

Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe.

Número de propiedad: 26143024 - 71229 Leonberg

Otros datos

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: 26143024 - 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