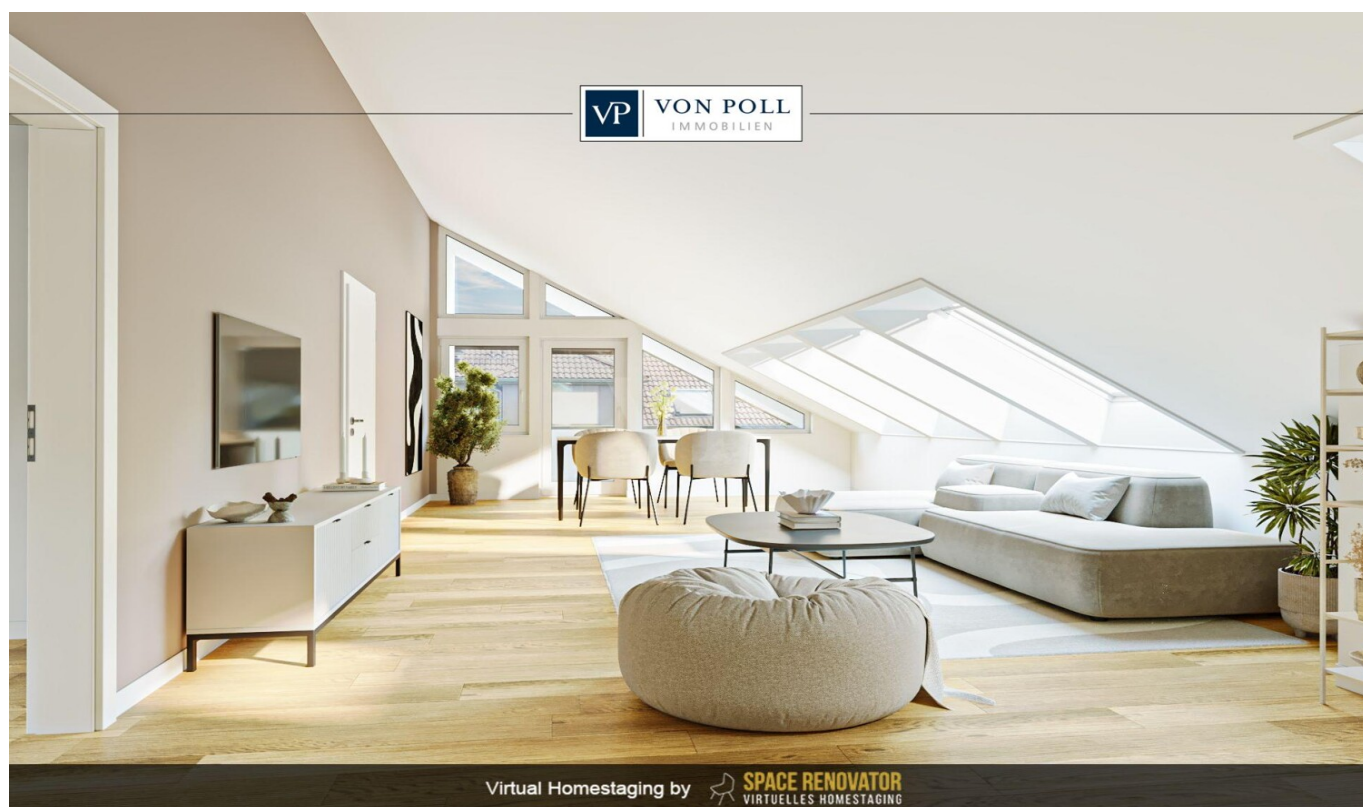


Leonberg

Maison multigénérationnelle ou pour occupation partielle par le propriétaire avec une partie locative !

CODE DU BIEN: 24143015



PRIX D'ACHAT: 1.099.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 381,24 m² • PIÈCES: 10.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 925 m²

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24143015
Surface habitable	ca. 381,24 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10.5
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.099.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 188 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2031
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	139.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



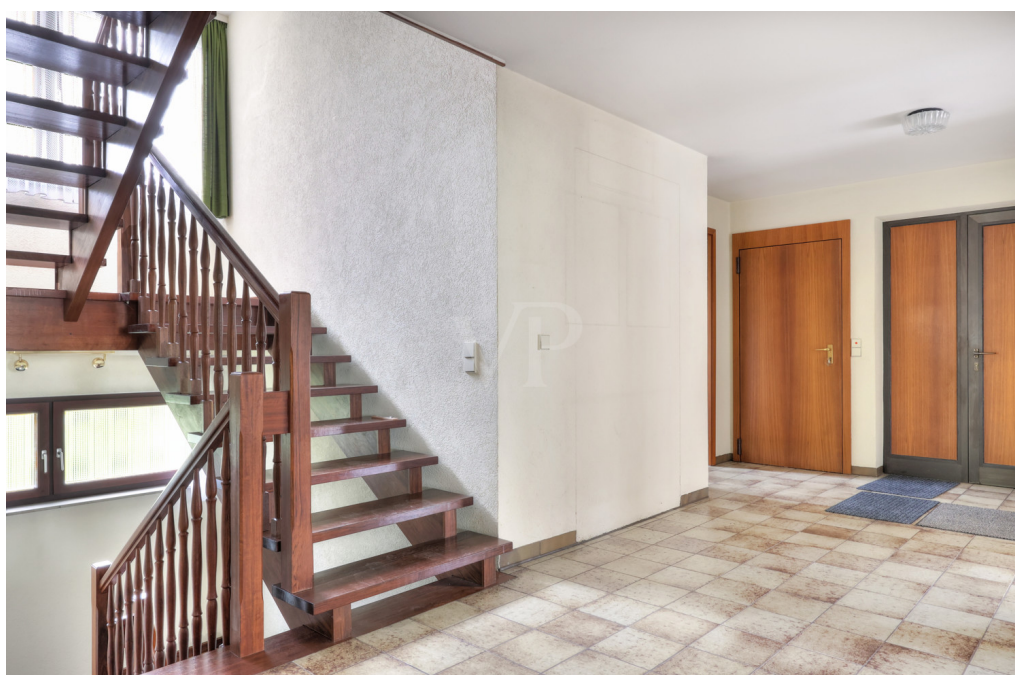
CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



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 250.000 €

3,36% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,30% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand 02.02.2026

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

Bäume pflanzen
für Klima

JOIN MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

Une première impression

Cette propriété d'exception, située au cœur de Leonberg dans un cadre paisible et intime, offre un confort absolu. Nichée dans un quartier résidentiel établi, la maison repose sur un terrain de 925 m² agrémenté d'un magnifique jardin arboré. Son charme des années 80 transparaît à l'intérieur comme à l'extérieur. Cependant, sa technologie et son efficacité énergétique étaient en avance sur leur temps, comme en témoigne le diagnostic de performance énergétique. La maison bénéficie d'une isolation thermique complète grâce à un mortier isolant, de fenêtres à triple vitrage et d'un système de chauffage central à accumulation performant – une véritable prouesse. Ceci ouvre de nombreuses perspectives pour le chauffage futur. L'utilisation future de la propriété est tout aussi flexible. Parmi les possibilités : une maison multigénérationnelle, un espace de vie et de travail sous un même toit, un bien à usage mixte combinant résidence principale et investissement, la fusion des étages supérieurs et des combles et l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée en studio indépendant/appartement d'amis/bureau, la division de la propriété en trois unités distinctes avec des titres de propriété individuels en vue d'une revente, et bien plus encore ! Actuellement, l'immeuble comprend un appartement mansardé, encore inachevé. Le chauffage est installé, de même que la chape et tous les raccordements dans la salle de bain et la cuisine. Vous pouvez donc commencer immédiatement les travaux d'aménagement intérieur et tout concevoir selon vos envies. Un balcon est également présent. En l'état, il serait possible d'y créer un appartement de 3,5 pièces d'environ 115 mètres carrés. À l'étage, se trouve un appartement de 4,5 pièces d'environ 175 mètres carrés. Cet appartement est fini, mais dans son état d'origine. Ses atouts principaux sont un vaste séjour de 44 mètres carrés avec cheminée et accès à un très grand balcon couvert, lui aussi doté d'une cheminée, une buanderie séparée attenante à la cuisine, deux salles de bain, des toilettes séparées et d'autres commodités pratiques telles que des volets roulants partiellement électriques. Au rez-de-chaussée, outre plusieurs espaces communs tels qu'une buanderie, un débarras et l'espace piscine aménagé, se trouvent un petit appartement d'environ 53 m² et deux pièces supplémentaires. Ces deux pièces peuvent être utilisées séparément ou intégrées à l'appartement, portant sa surface habitable à 90 m². Le sous-sol offre trois grands espaces de rangement, dont un avec un sol naturel. On y trouve également une chaufferie abritant le système de chauffage central, ainsi qu'un débarras et un local pour le matériel de piscine. Ces détails vous intéressent ? N'hésitez pas à nous contacter ; nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com