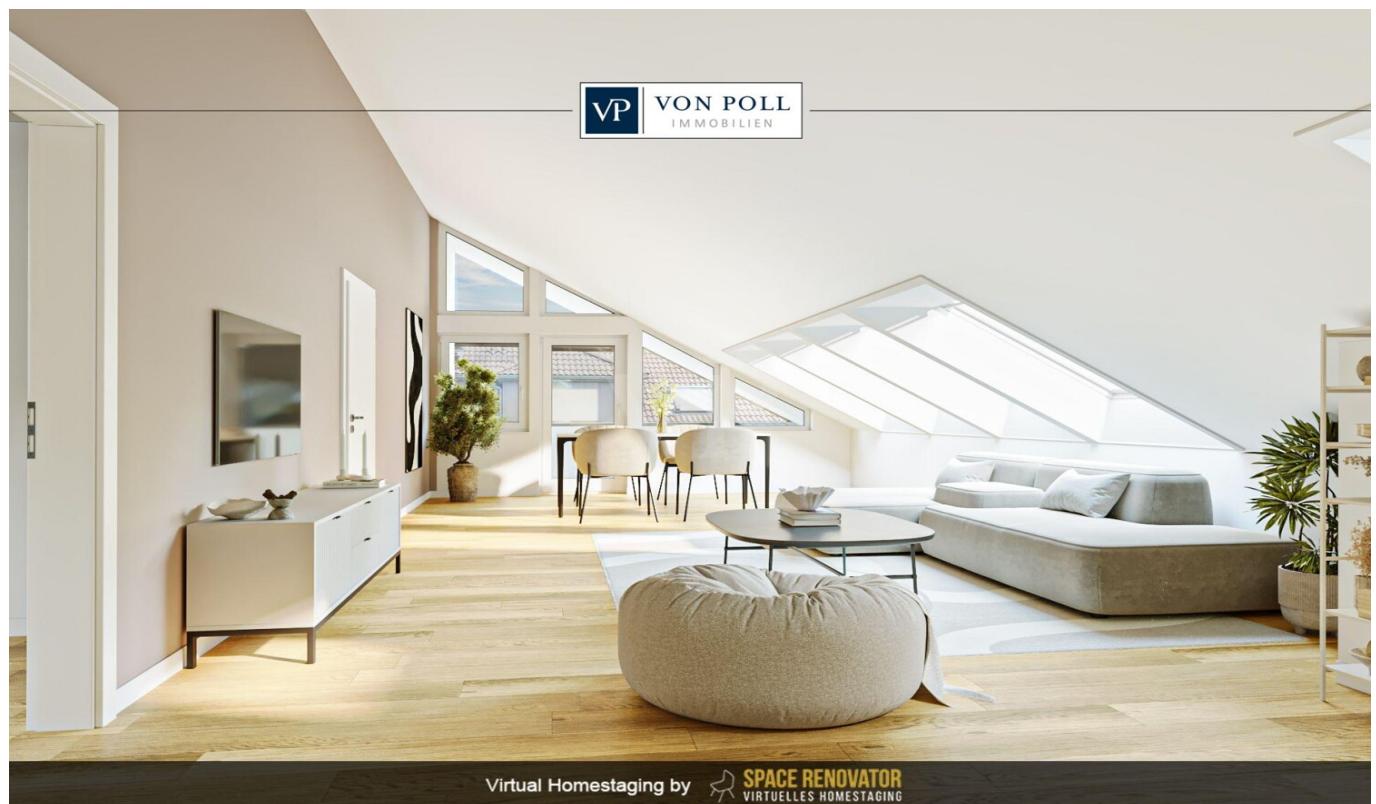


Leonberg

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

**CODE DU BIEN: 24143015**



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR  
VIRTUELLES HOMESTAGING

**PRIX D'ACHAT: 1.099.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 381,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 925 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	1.099.000 EUR
Surface habitable	ca. 381,24 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	7	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Surface de plancher	ca. 188 m <sup>2</sup>
Année de construction	1984	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	139.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2031	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## La propriété



Virtual Homestaging by SPACE RENOVATOR  
VIRTUELLES HOMESTAGING



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## La propriété



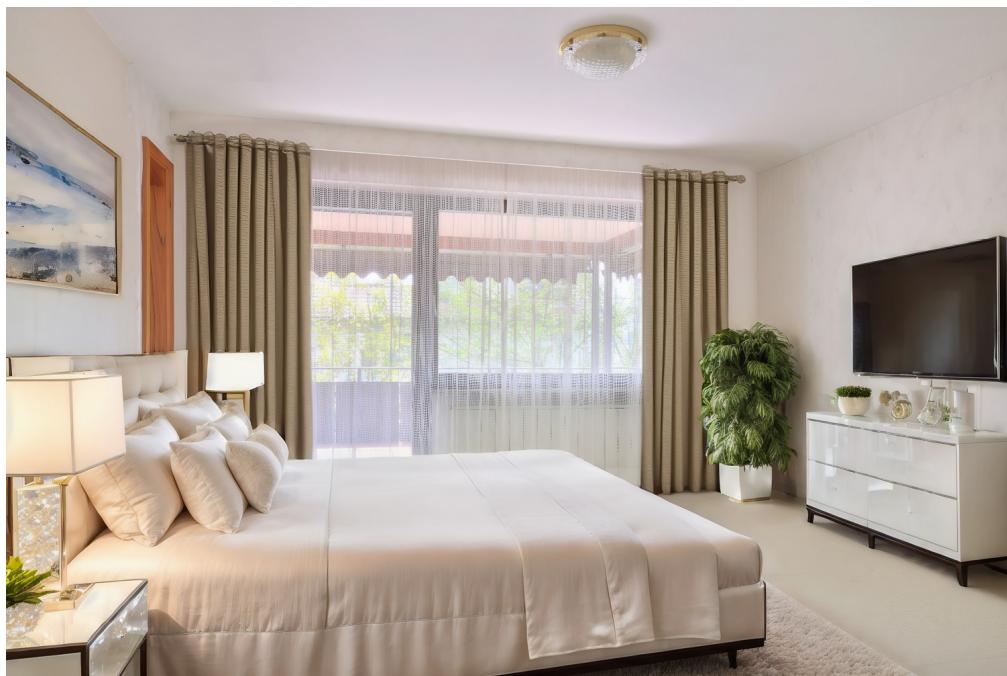
CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## La propriété



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR  
VIRTUELLES HOMESTAGING

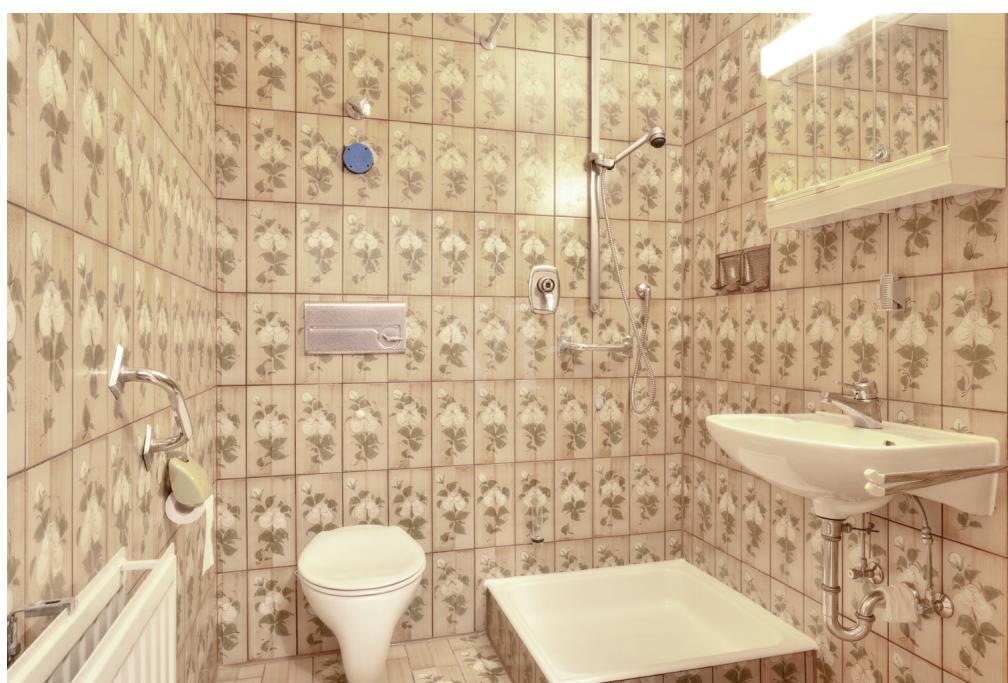
CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## La propriété



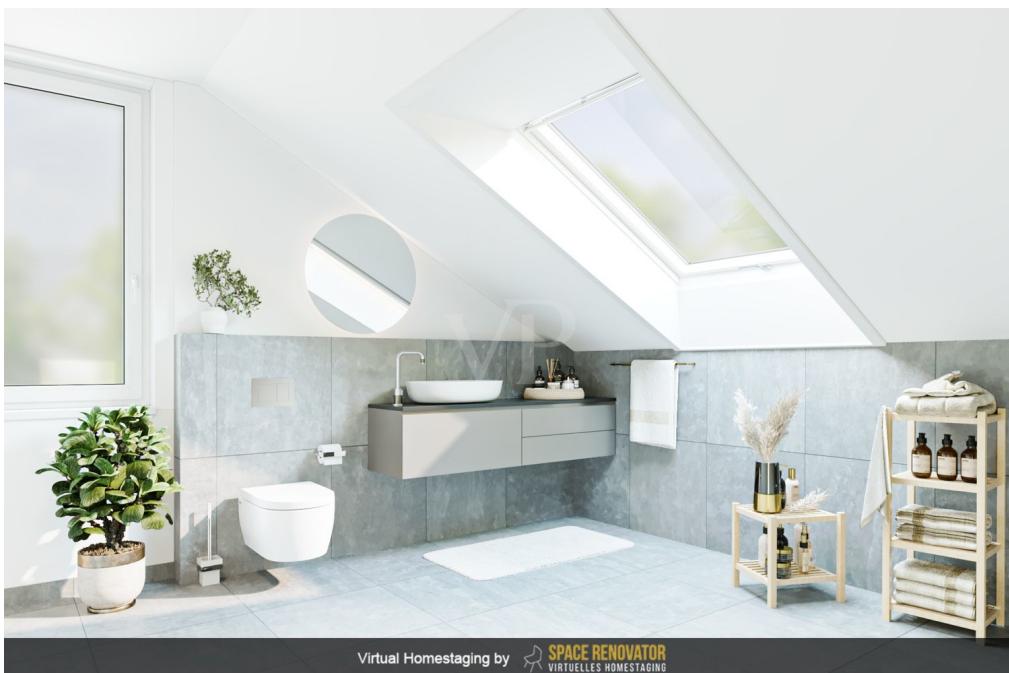
CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## 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



**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 Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

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!**

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

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

CODE DU BIEN: 24143015 - 71229 Leonberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et deux pièces supplémentaires. Ces deux pièces peuvent être utilisées séparément ou intégrées à l'appartement, portant sa surface habitable à 90 m<sup>2</sup>. 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 geerter 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 139.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:leonberg@von-poll.com)

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

---

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