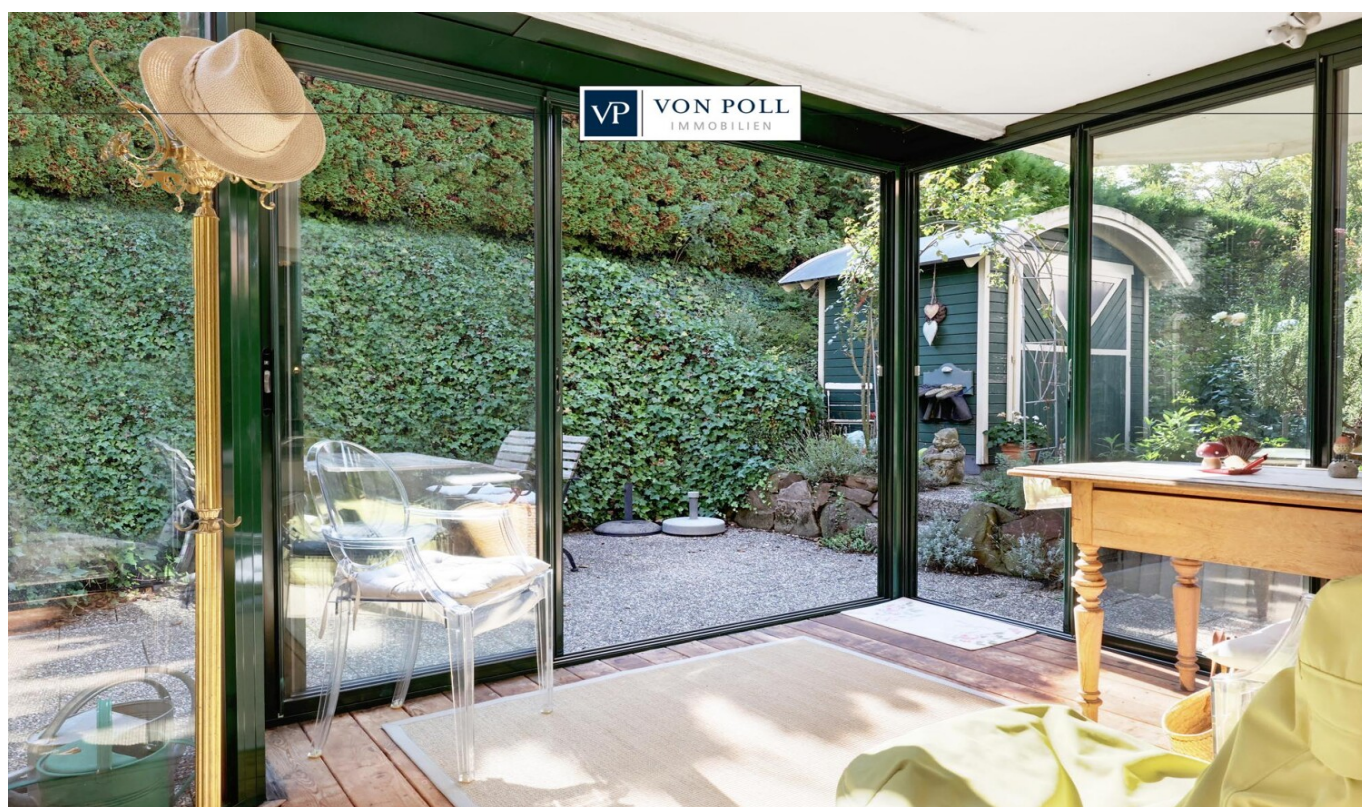


Leonberg

Ihr grünes Refugium in der Stadt – schöne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Wintergarten in Leonberg

CODE DU BIEN: 25143024



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57,63 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

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

CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25143024
Surface habitable	ca. 57,63 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	275.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.12.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	138.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25143024 - 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

CODE DU BIEN: 25143024 - 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 Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

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 02.10.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Stäume pflanzen fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

Une première impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Garten vereint Ruhe, Komfort und zentrale Lage auf ideale Weise. Sie befindet sich in einem 1983 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten und überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand sowie zahlreiche liebevolle Details.

Die Wohnung bietet auf 57,63 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen und hochwertiger Ausstattung. Hinzu kommen ein Hobbyraum (9,59 m²) und ein Kellerraum (5,77 m²), die zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der schöne Wohnbereich öffnet sich zur ca. 14 m² großen Terrasse mit elektrischer Markise und in den 2013 angebauten Wintergarten (ca. 8 m²), der den Wohnraum erweitert und ganzjährig ein behagliches Ambiente schafft. Der schön angelegte Garten mit Teich und Gartenhaus steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung – ein echtes Highlight für Naturliebhaber.

Im Inneren wurde besonderer Wert auf Qualität und Stil gelegt:

Eichendielenboden (2013, geölt, neuwertig)

modernes Bad (2014) mit ebenerdiger Dusche und Fliesen bis zur Decke

Einbauküche Schindele Merklings (2007) mit Miele-Geräten

Holzfenster, doppelt verglast

Gas-Zentralheizung (Kessel 2007, Druckausgleichsbehälter 2025 erneuert)

nachträglich gedämmte Kellerdecke und gedämmtes Dach

Zur Wohnung gehören außerdem ein überdachter Außenstellplatz sowie ein separater Hobbyraum und Kellerraum.

Diese Immobilie ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Umgebung, eine ruhige Lage und eine hochwertige Ausstattung legen.

CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

Tout sur l'emplacement

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) 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, auch direkt an den Flughafen über die Schnellbuslinie X60. Die nächste Bushaltestelle liegt gerade mal circa 300 m von der Wohnung entfernt.

Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten, Freibad und Sportmöglichkeiten liegt in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Nähe zur Natur: Das Naturschutzgebiet Gerlinger Heide befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Immobilie und lädt mit zahlreichen Wanderwegen zum spazieren gehen, joggen und zu Freizeitaktivitäten ein.

CODE DU BIEN: 25143024 - 71229 Leonberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
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: 25143024 - 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