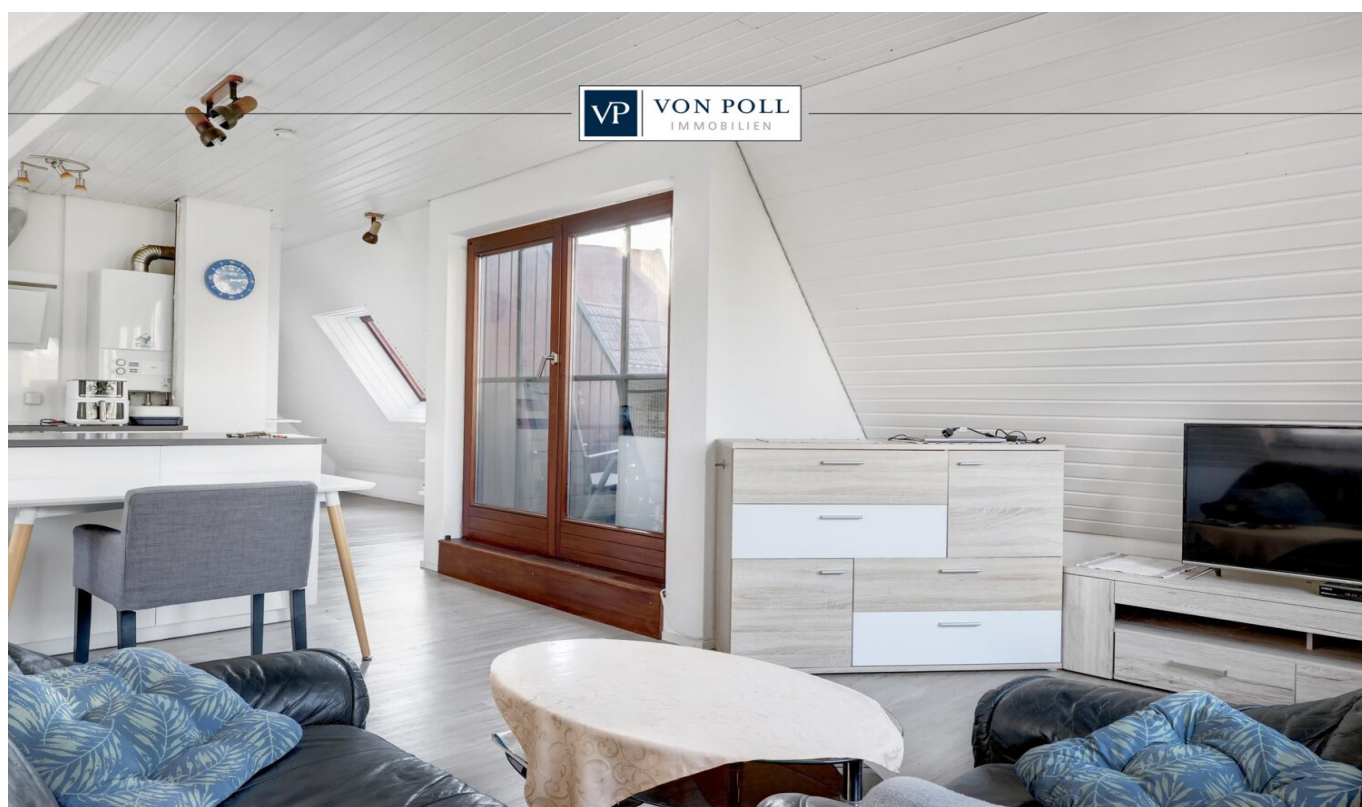


## Leonberg

Petit mais costaud ! Charmant appartement mansardé de 2 pièces dans la vieille ville de Leonberg avec place de parking.

CODE DU BIEN: 25143028



PRIX D'ACHAT: 118.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 36,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25143028 - 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: 25143028 - 71229 Leonberg

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |                                                                           |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25143028                 | Prix d'achat                 | 118.000 EUR                                                               |
| Surface habitable      | ca. 36,24 m <sup>2</sup> | Type                         | Attique                                                                   |
| Pièces                 | 2                        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Année de construction  | 1984                     | Modernisation / Rénovation   | 2019                                                                      |
| Place de stationnement | 1 x surface libre        | État de la propriété         | Bon état                                                                  |
|                        |                          | Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.11.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 279.91 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1984                      |

CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

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)

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 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 02.10.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen für Klima  
GROW MY TREE

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

CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## Une première impression

Ce charmant appartement mansardé de 2 pièces, d'environ 36 m<sup>2</sup>, allie style et charme unique au cœur historique de Leonberg. Situé dans une impasse tranquille, en plein centre historique, il offre un parfait équilibre entre intimité et commodités urbaines – idéal pour les célibataires, les personnes travaillant à l'extérieur ou toute personne appréciant un appartement confortable et plein de caractère. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, crée une atmosphère agréable et conviviale. La chambre séparée dispose d'un placard intégré pratique qui optimise l'espace et offre un espace de rangement supplémentaire. La salle de bain lumineuse avec baignoire est un atout majeur – un luxe rare dans un appartement de cette taille, idéal pour se détendre après une longue journée. Malgré sa taille réduite, le balcon offre un endroit charmant pour profiter du grand air et de la vue sur la verdure environnante. Une place de parking juste devant l'immeuble, également incluse, est un véritable avantage en plein centre historique. Une cave à vin offre un espace de rangement supplémentaire.

CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## Détails des commodités

Das Objekt ist zurzeit vermietet

520,-€ Kaltmiete

35,-€ Stellplatz

80,-€ Vorauszahlung

CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich zentral in der Altstadt. 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: 25143028 - 71229 Leonberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 279.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25143028 - 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)