

Leonberg

Klein, aber oho! Charmante 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in der Leonberger Altstadt mit Stellplatz

CODE DU BIEN: 25143028



PRIX D'ACHAT: 118.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 36,24 m² • 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 ²	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	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	279.91 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat 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®

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

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 €	
3,56% p.a.	
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,48% p.a. gebundener Sollzins	
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
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25143028 - 71229 Leonberg

Une première impression

Diese gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung, mit ca. 36 m², verbindet stilvolles Wohnen mit dem besonderen Flair der Leonberger Altstadt. In einer Sackgasse gelegen und dennoch mitten im historischen Zentrum, bietet sie eine ideale Mischung aus Geborgenheit und urbaner Nähe – perfekt für Singles, Pendler oder Liebhaber gemütlicher, charaktervoller Wohnungen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Wohlfühlen ein. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit einem praktischen Einbauschrank, der den vorhandenen Platz optimal nutzt und zusätzlichen Stauraum schafft.

Besonders angenehm: Das Tageslichtbad mit Badewanne – ein seltener Komfort in dieser Wohnungsgröße und ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Der vorhandene Balkon bietet trotz seiner kompakten Größe einen charmanten Platz an der frischen Luft mit Blick ins Grüne.

Ein ebenso im Angebot enthaltener Kfz-Stellplatz, direkt vor dem Haus, ist in der Altstadt ein echtes Plus. Für genügend Staufläche sorgt der zugehörige Kellerraum.

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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 279.91 kwh/(m²*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 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: 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

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

www.von-poll.com