

Leonberg

# Provisionsfrei: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz direkt in Leonberg

CODE DU BIEN: 26143001



PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg**

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

**CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26143001</b>
Surface habitable	<b>ca. 64,55 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1973</b>
Place de stationnement	<b>1 x Parking souterrain</b>

Prix d'achat	<b>270.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2018</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>108.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>22.04.2031</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1973</b>

CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143001 - 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 350.000 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen  
für Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

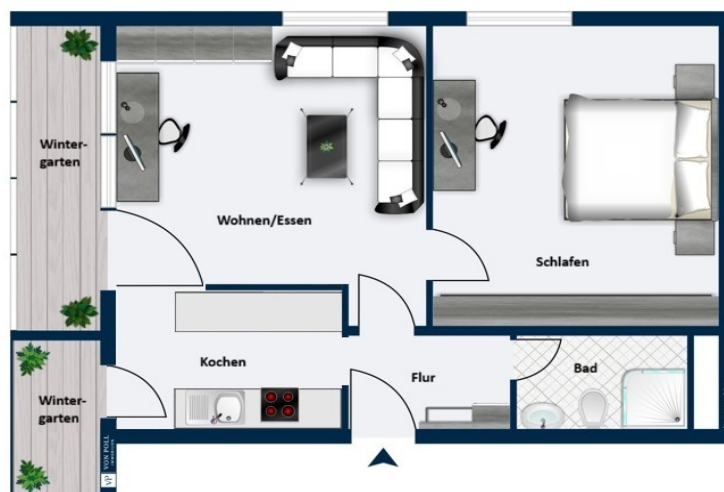
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg**

## Une première impression

Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 16 Einheiten. Davon 2 Gewerbe (Arztpraxis) und 14 Wohnungen.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Zur Wohnung gehören auch noch ein separater Kellerraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welcher im Kaufpreis enthalten ist. Insbesondere hervorzuheben ist aber auch der energetisch sanierte Zustand des Gesamtgebäudes.

Derzeit ist die Wohnung an eine junge und überaus zuverlässige Familie vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.04.2022. Die Höhe der Kaltmiete beträgt insgesamt 850 Euro (inkl. 70 Euro für den Tiefgaragenstellplatz) und wurde seit Mietbeginn noch nicht erhöht. Der nicht umlegbare Teil der Nebenkosten liegt bei 116,23 Euro pro Monat. Die Ausstattung lässt sich wie folgt zusammenfassen: Großzügiger Eingangsbereich, angrenzendes Badezimmer mit Dusche in normaler Qualität. Separate Küche mit Einbauküche und Anschlüssen/Platz für Waschmaschine/Trockner, sowie einem angrenzenden kleinen Wintergarten, der gut als Abstellfläche dienen kann. Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem Balkon, der zum Wintergarten ausgebaut ist, jedoch mit Schiebefenster durch die dieser wahlweise jederzeit zum Balkon umfunktioniert werden kann. Durch mehrere großzügige Fensterflächen ist die gesamte Wohnung sehr hell. Das Schlafzimmer ist überdurchschnittlich groß und bietet viel Platz, den man beispielsweise für einen kleinen Arbeitsbereich nutzen kann. Als Bodenbelag wurde ein Laminat in Bucheoptik gewählt.

Das Gebäude verfügt über eine große Dachterrasse mit Blick über Leonberg, die den Hausbewohnern gegen Voranmeldung beim Hausmeister zur Nutzung bereit steht. Die Hausgemeinschaft verfügt über ein gut gefülltes Rücklagenkonto, trotz der bereits umfassend durchgeführten Sanierungen. Diese Kombination ist selten.

Hat Ihnen dieses Rundum-Sorglos-Paket zugesagt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26143001 - 71229 Leonberg**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich zentrumsnah in Leonberg.**

**Die Stadt Leonberg, mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und schönen Fachwerkhäusern, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten 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 hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe.**

**Sie gelangen verkehrsgünstig und schnell in die nächsten Gemeinden und nach Stuttgart.**

**Leonberg ist durch die Autobahnen A8 und A81 an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen.**

**Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 20 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: 26143001 - 71229 Leonberg**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26143001 - 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)**