

Leonberg

# Architektonisches Unikat: Lichterfülltes DG mit außergewöhnlicher Raumhöhe, 2 Dachterrassen & TG

CODE DU BIEN: 26455019DUP



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

**PRIX D'ACHAT: 374.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,48 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26455019DUP	Prix d'achat	374.000 EUR
Surface habitable	ca. 87,48 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	2001		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	98.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 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.

**+49 176 - 31 40 54 95**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

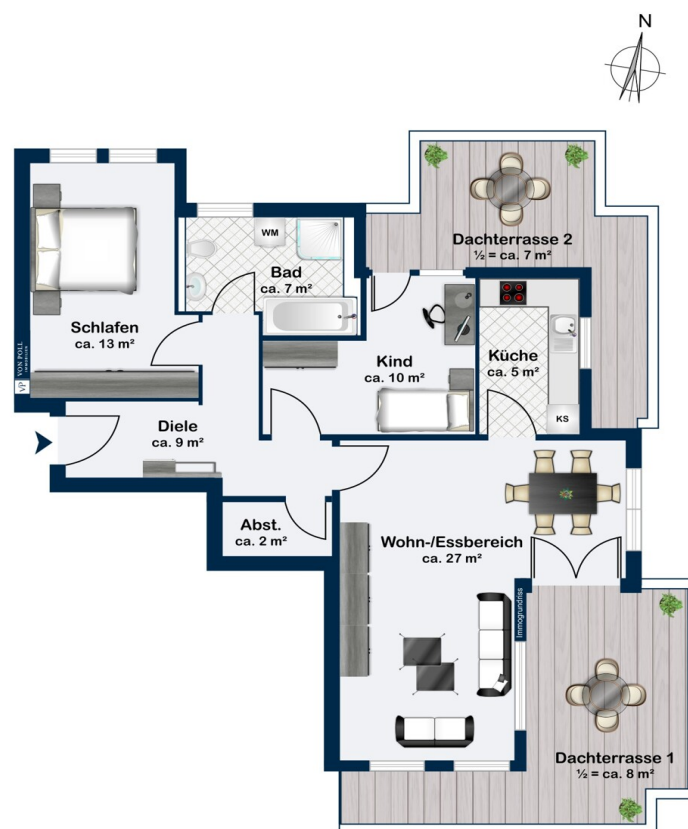
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 176 - 31 40 54 95

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

CODE DU BIEN: 26455019DUP - 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: 26455019DUP - 71229 Leonberg**

## Une première impression

Diese besondere Dachgeschosswohnung vereint auf eindrucksvolle Weise Großzügigkeit, Helligkeit und ein außergewöhnliches Wohngefühl. Anders als bei klassischen Dachgeschosswohnungen erwarten Sie hier keine Dachschrägen, sondern hohe, teilweise bis zu 3,70 m aufragende Decken und klare Linien, die den Räumen eine beeindruckende Weite verleihen.

Bereits der Weg zur Wohnung unterstreicht den positiven Gesamteindruck: Ein sehr helles und großzügig gestaltetes Treppenhaus führt Sie in die oberste Etage und vermittelt schon beim Ankommen ein angenehmes Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung spüren Sie sofort die offene, einladende Atmosphäre. Die Diele ist funktional gestaltet und mit einer modernen Video-Haustürsprechanlage ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Von hier aus gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung – den großzügigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Umgebung und schaffen ein warmes, angenehmes Wohnambiente. Der Blick ins Freie und die erhöhte Lage vermitteln ein Gefühl von Ruhe und Freiheit – Wohnen über den Dächern mit besonderer Lebensqualität.

Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche, die sich funktional und klar strukturiert präsentiert. Besonders hervorzuheben ist die neu installierte Geschirrspülmaschine, die den Küchenbereich zeitgemäß ergänzt.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie die erste Dachterrasse mit Südausrichtung. Ob entspannte Sonnenstunden, gesellige Abende oder der erste Kaffee am Morgen – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf ideale Weise.

Das Schlafzimmer überzeugt als ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Helligkeit und schönem Ausblick. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Von hier aus gelangen Sie auf die zweite Dachterrasse mit Nordausrichtung, die insbesondere an warmen Tagen einen angenehm kühlen Rückzugsort bietet.

Das Tageslichtbad ist zeitlos ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Ein integrierter Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein praktischer Abstellraum mit maßgefertigten Regalböden rundet das Raumangebot sinnvoll ab und schafft wertvollen Stauraum. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein eigener Kellerraum mit Fenster, Stromanschluss sowie einem stabilen Schwerlastregal – ideal für zusätzliche Lagermöglichkeiten oder als funktionaler Nutzraum, beispielsweise zum Laden eines E-Bikes.

Ein weiterer Vorteil: Die Fassadensanierung des Gebäudes ist bereits beschlossen und wird demnächst durchgeführt. Die hierfür erforderliche Sonderumlage wurde vollständig vom aktuellen Eigentümer getragen – Käufer profitieren somit von einer modernisierten Außenfassade ohne zusätzliche Kosten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei Dachterrassen mit unterschiedlicher Ausrichtung, die zu jeder Tageszeit optimale Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien bieten.












Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz mit komfortabler Funk-Fernbedienung für das Garagentor, der bequemes und sicheres Parken gewährleistet.

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, die außergewöhnliche Raumhöhe sowie die helle, freundliche Atmosphäre. Ein Zuhause, das modernes Wohnen mit einem besonderen Lebensgefühl verbindet – ein Ort, an dem man ankommt und bleiben möchte.

**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg**

## Détails des commodités

Highlights auf einen Blick:

-  Dachgeschosswohnung ohne Schrägen
-  Bis zu 3,70 m hohe Decken
-  Sehr lichtdurchflutete Räume
-  Zwei Dachterrassen (Süd & Nord)
-  Großzügiger Wohn-/Essbereich
-  Flexibles zweites Zimmer
-  Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
-  Abstellraum mit Einbauregalen
-  Kellerraum mit Fenster, Stromanschluss sowie einem stabilen Schwerlastregal
-  Fassadensanierung bereits beschlossen – Sonderumlage vollständig bezahlt
-  Tiefgaragenstellplatz mit komfortabler Funk-Fernbedienung für das Garagentor

**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 71229 Leonberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im beliebten Leonberger Stadtteil Höfingen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und einem angenehmen Grünanteil – eine Wohnlage, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern sehr geschätzt wird.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung: Mehrere Supermärkte, darunter Lidl und Edeka, sind in nur etwa fünf bis sechs Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld.

Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die Familienfreundlichkeit und machen den Standort auch für Paare besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Höfingen ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Zudem befinden sich mehrere Buslinien nur in wenigen Gehminuten Entfernung. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen, insbesondere die A8 und B295, sind Stuttgart sowie die umliegenden Städte zügig erreichbar, was den Standort besonders für Berufspendler interessant macht.

Die idyllische Leonberger Altstadt mit ihren charmanten Gassen, kleinen Geschäften und gastronomischen Angeboten ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und lädt zu entspannten Aufenthalten ein. Darüber hinaus bieten die umliegenden Grünflächen sowie Spazier- und

Radwege – insbesondere in Richtung Glemstal – attraktive Möglichkeiten zur Naherholung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, ausgezeichneter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung sorgt für eine nachhaltig stabile Nachfrage und macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv.

**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**CODE DU BIEN: 26455019DUP - 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)