

Leonberg

## Junges, vielseitig nutzbares MFH mit stark gehobener Ausstattung

????????? ??????????: 23143042



???? ??????: 2.800.000 EUR • ??????????: ca. 684 m<sup>2</sup> • ??????: 16 • ?????? ????: 1.010 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

?? ??? ??????

|                    |                     |               |                       |
|--------------------|---------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 23143042            | ???? ?????    | 2.800.000 EUR         |
| ????????           | ca. 684 m²          | ????????      | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 16                  |               | MwSt.) des            |
| ????????????? ??   | 12                  |               | beurkundeten          |
| ????????           |                     | ????????      | Kaufpreises           |
| ????????           | 8                   | ????????      | ??????                |
| ????? ???????????  | 2010                | ????????????? |                       |
| ????? ???????????  | 7 x ???????????     | ??????        | ???????, WC           |
|                    | ????? ???????????,  |               | ???????????,          |
|                    | 4 x ??????          |               | ??????, ?????,        |
|                    |                     |               | ??????????????        |
|                    |                     |               | ???????, ????????     |

???????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>???????????                                               | 16.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 05.04.2033                              | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | A+            |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2010          |

???????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

?? ????????



???????? ??????????: 23143042 - 71229 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 Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschuldung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsschuldung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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 04.11.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



???????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

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)

??????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

??? ?????? ???????????

Bei Vermietung der bisher selbstgenutzten Einheiten liegen die gesamten Jahreskaltmieteinnahmen aller Einheiten, der Garagen und Stellplätze bei circa 100.000 Euro p.a.! Bei mehreren Einheiten gibt es kurzfristiges Mieterhöhungspotenzial. Hinzu kommen Erträge aus der Einspeisevergütung der PV-Anlage von durchschnittlich rund 10.000 Euro p.a.! Der Vertrag für die Einspeisevergütung läuft noch bis 2030.

??????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

??? ??? ??? ???????????

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich im Wohngebiet "Gartenstadt" direkt in Leonberg.

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.

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.

??????? ?????????: 23143042 - 71229 Leonberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 16.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 23143042 - 71229 Leonberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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