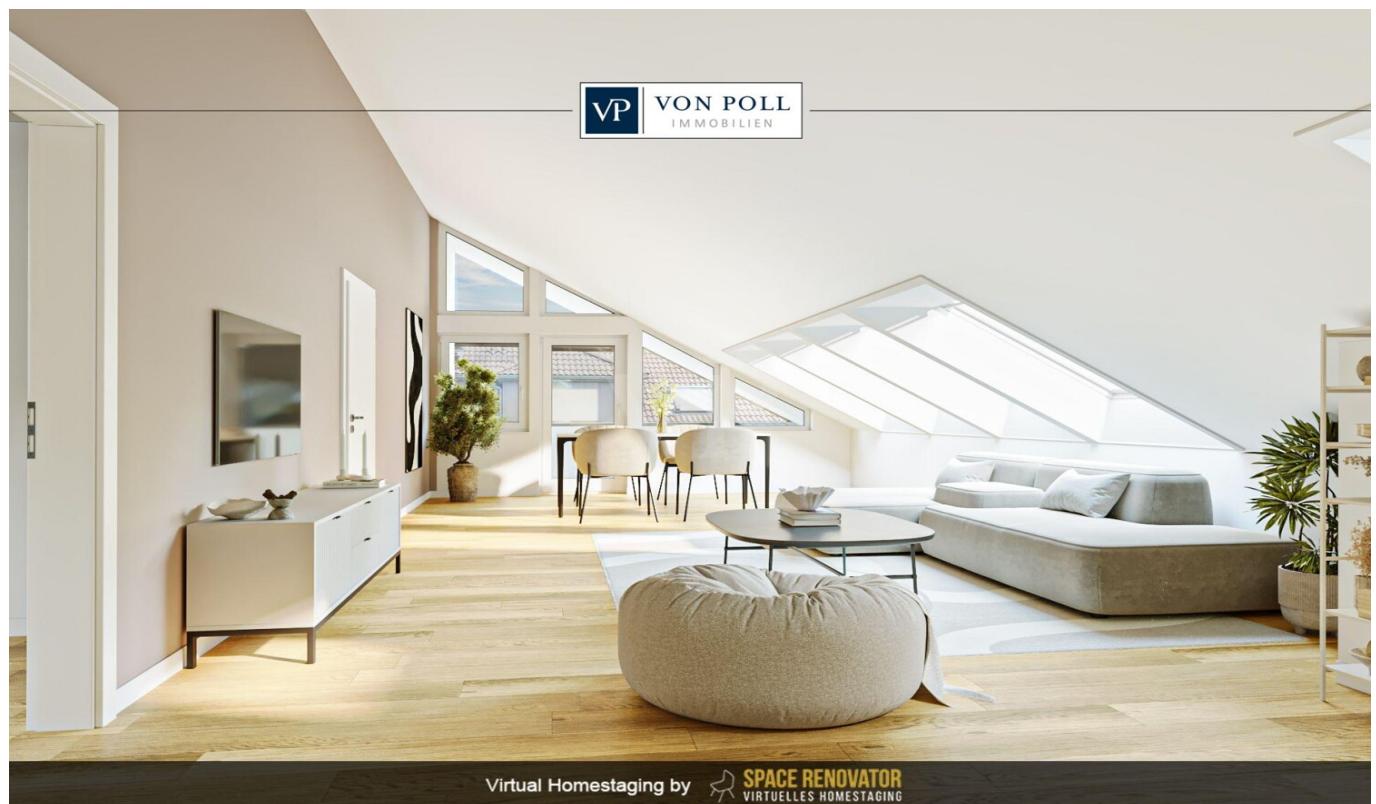


Leonberg

????????????? ???? ?????? ? ??? ??????
????????????? ?? ?????????????? ?????!

?????? ??????: 24143015



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR
VIRTUELLES HOMESTAGING

???? ??????: 1.099.000 EUR • ??????: ca. 381,24 m² • ??????: 10.5 • ?????? ????: 925 m²

???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

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

????????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??? ?????

????????? ??????????	24143015
???????????	ca. 381,24 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	10.5
?????????? ???	7
???????????	
???????????	4
???? ????????????	1984
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ????????	1.099.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????	ca. 188 m ²
???????	???????, WC ???????????, ????, ???????????

????????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg

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

???????????	???????????
???????????	
???? ???? ????????	?????????
???????????????	01.08.2031
???????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	???????????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	139.80 kWh/m²a
???????????	
???????????	E
???????????	
???? ????????????	1984
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ????????



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR
VIRTUELLES HOMESTAGING



???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



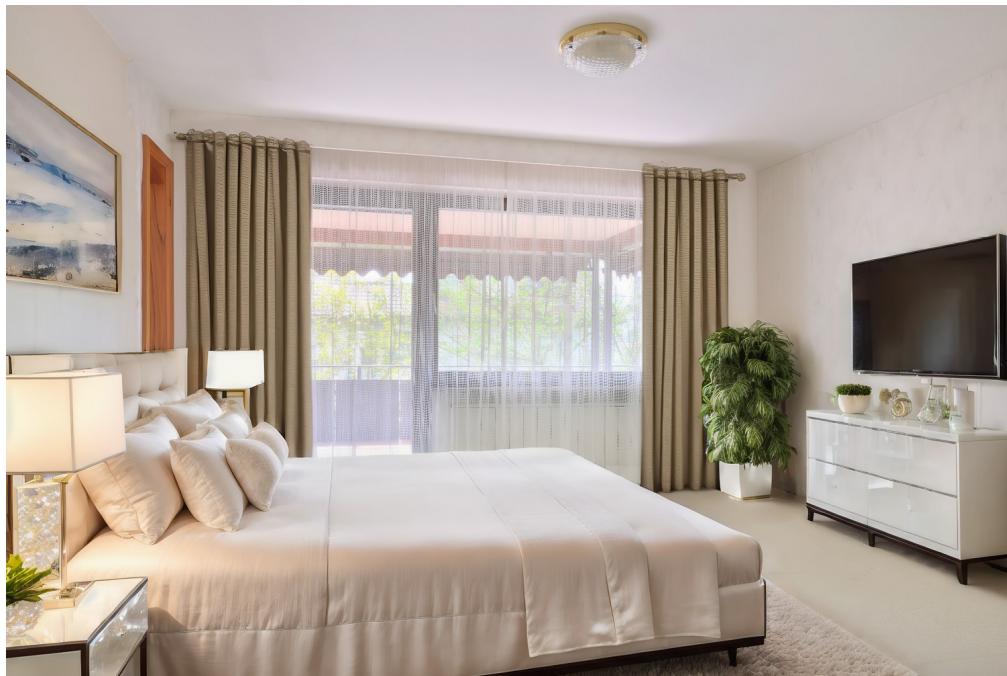
???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



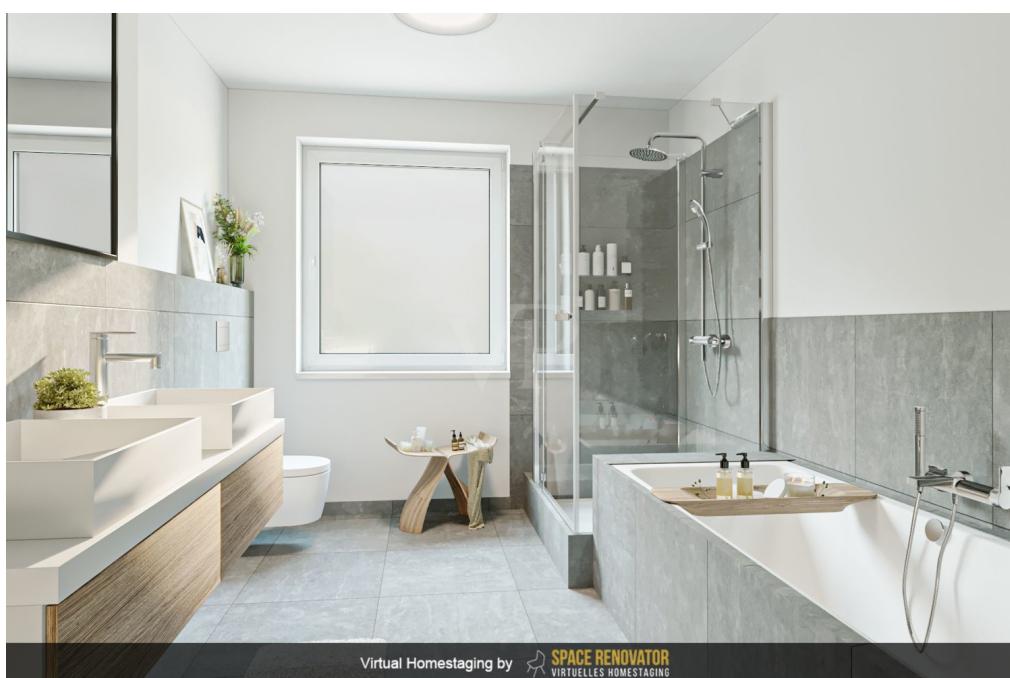
???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR
VIRTUELLES HOMESTAGING

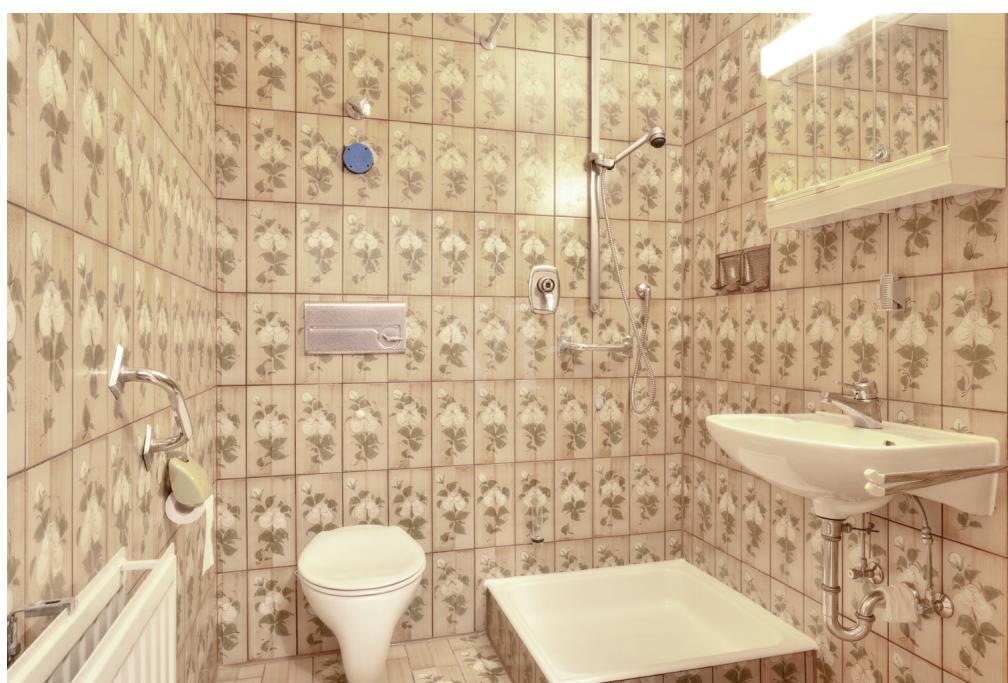
???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR
VIRTUELLES HOMESTAGING

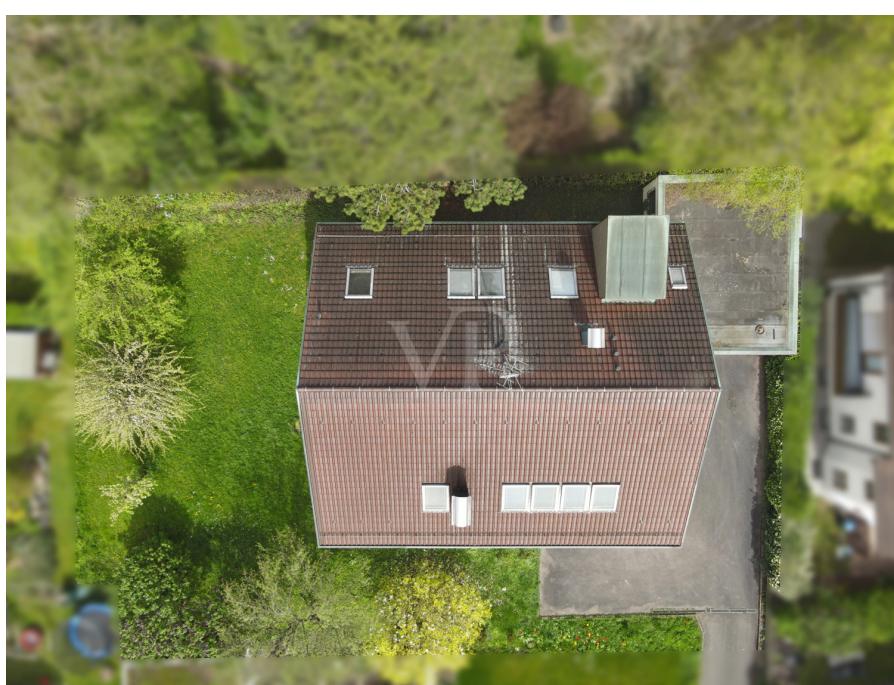
???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????



????????? ??????????: 24143015 - 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 Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand 02.02.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

?? ??????

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

???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

????? ?? ??????????? ????????, ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??????????????, ?? ??
?????, ??????????? ???????????, ??? ?????? ?????? ?????? ??????????????. ???????????????
??? ??????????? ??????????? ????????, ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? 925 ?.?. ??
????? ?????? ??? ??????? ?????? ?????? ?????? ??????. ?????????? ??? ???????????,
????????? ?? ??????? ?????? ?????? ??????????? ??? 1980. ??????, ? ??????????? ??? ?
????????? ??? ??????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ???, ??? ???????????????
?? ?? ??????????? ?????? ??????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ??????
?????????? ?? ??????? ?????? ???????, ?????? ?????? ??? ??????? ?????? ??????????
????????? ?? ?????? ??????????? ??????????? - ?????????? ????????????. ???
????????? ?????? ??????????? ?????? ?????????? ??????????. ? ??????????? ??? ?
????????? ?????? ?????? ???????, ?? ??????? ?????? ?????? ?????????? ????????????: ???
?????????? ???????, ?????????? ??? ??????? ?????? ??? ?????? ??? ??????, ??? ???????
?????? ?????? ??? ?????????? ??????????? ???????????, ?????????????? ???
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????????????? ?? ???????????
?? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????????/??????/??????, ??????????? ??
????????? ?? ?????? ?????????? ??????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????? ??
????????? ?? ?????? ?????????? ??????? ?? ?????????? ???????????, ?? ???????
????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????! ??? ??? ?????? ???????, ?? ??????
????????? ?? ??? ?????????? ??? ???????, ?? ?????? ?????? ?????? ??????????.
????????? ???????, ??? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ???
????????? . ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??? ??????????
????????? ??? ?? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ??? ???
???. ??????? ?????? ????????. ??? ?? ?????? ?????? ??? ??????, ?? ?????????? ??
????????????? ??? ??? ?????????? 3,5 ?????????? ??????? 115 ???????????
?????. ??? ?????? ?????, ??????? ??? ?????????? 4,5 ?????????? ?? ??????? 175
?????????? ?????? ?????? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ??????????????,
????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????. ??? ?????????? ?????? ??????????
????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????? 44 ?????????? ??????
?? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ??????, ?????????? ???????, ?? ??????
????????? ?????? ??? ?????????? ??????, ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ???????,
??? ??????, ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ???????
????? ?????? ?????????? ????. ??? ??????, ?????? ??? ?????????? ???????????????
????? ??? ??? ?????????? ??????, ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??
????????????? ??? ?????? ??????, ??????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? 53
????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??????? ???
?? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ???

?????????? ??????? ?????????? ??????? ??????????, ??? ?? ???? ?????? ?????? ?????
?????. ??????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?? ??????? ??????????
?????????? ??? ???????, ????? ??? ??? ?????????? ??? ??? ??????? ??? ???
?????????? ??? ????????. ??? ????? ?????????? ?? ??????????? ??? ??? ??
????????????? ??????????? ??? ???????; ??? ?????????????? ??? ????.
????????????? ?? ??? ??????????.

???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

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

Kommen wir zu den wichtigsten Eckdaten zum Gebäude. Das Haus ist voll unterkellert. Direkt am Hauseingang befindet sich ein vorbereiteter Aufzugschacht. Weder Aufzug noch Technik ist vorhanden, könnte aber eingebaut werden und würde dafür sorgen, dass alle 4 Stockwerke des Gebäudes barrierefrei zu erreichen sind - der Aufzug reicht vom Keller bis ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Pool im Rohbau. Es gibt noch keine Schwimmbadtechnik, es ist aber alles dafür vorbereitet. Im Bereich des Pools ist auch eine Toilette und eine Dusche vorbereitet. Bei Bedarf könnte der Pool auch mittels Holzkonstruktion überdeckt werden und als weiteres Zimmer dienen, welches man mit einem Durchbruch sogar auch noch an die oben beschriebene Erdgeschosswohnung anbinden kann. Mit einem weiteren Durchbruch vom Pool in die danebenliegenden Hauswirtschaftsräume, kann der Wohnbereich dieser Wohnung sogar noch weiter vergrößert werden.

Es gibt eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus und in den Garten. Weitere Stellplatzmöglichkeiten bieten sich auf geerter Fläche südlich am Gebäude und vor der Garage.

???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

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

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger und dennoch zentraler Lage von Leonberg - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe. Leonberg hat zusammen mit allen Teilorten knapp 50.000 Einwohner.

Mit ihrer malerischen Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt die Stadt über sehr viel Charme und darüber hinaus bietet sie 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.

???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 139.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg

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

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

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com