

## Leonberg

???????????? ???? ?????????? ??????? ?????? ??????  
????????? ?????????? Leonberg

Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 549.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 108,35 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 166 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

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

Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>24455058Dup</b>
??????????	<b>ca. 108,35 m<sup>2</sup></b>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	<b>10</b>
?????????? ???	<b>3</b>
?????????	<b>1</b>
???? ????????????	<b>1894</b>
????? ????????????	<b>1 x ?????????? ??????</b> <b>?????????????</b>

????? ????????	<b>549.000 EUR</b>
????????????	<b>Käuferprovision</b> <b>beträgt 4,76 % (inkl.</b> <b>MwSt.) des</b> <b>beurkundeten</b> <b>Kaufpreises</b>
????? ??????????????	<b>2015</b>
????????? ??????????????	???????
?????????????????????	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>
???????	<b>WC ???????????,</b> <b>?????, ????????????????</b> <b>?????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????	?????? ??????? ??????????	248.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	22.01.2035	????????? ????????????? ?????????	G
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ???????????????	1894

Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ????????



VP

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ???????



**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



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 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 €

3,70% 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.

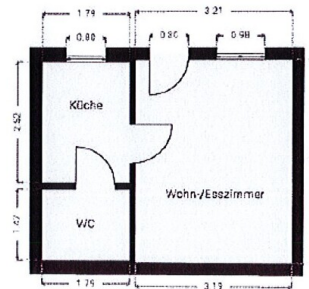
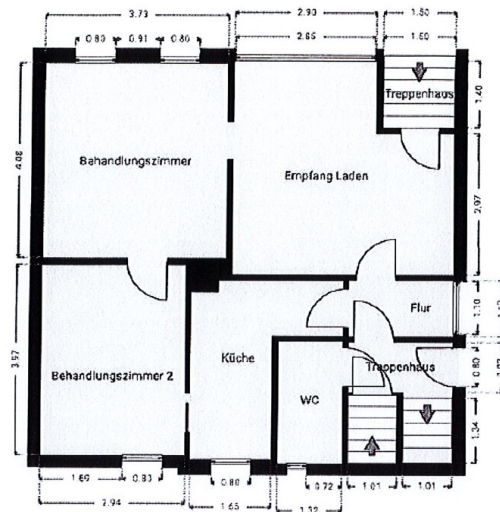
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

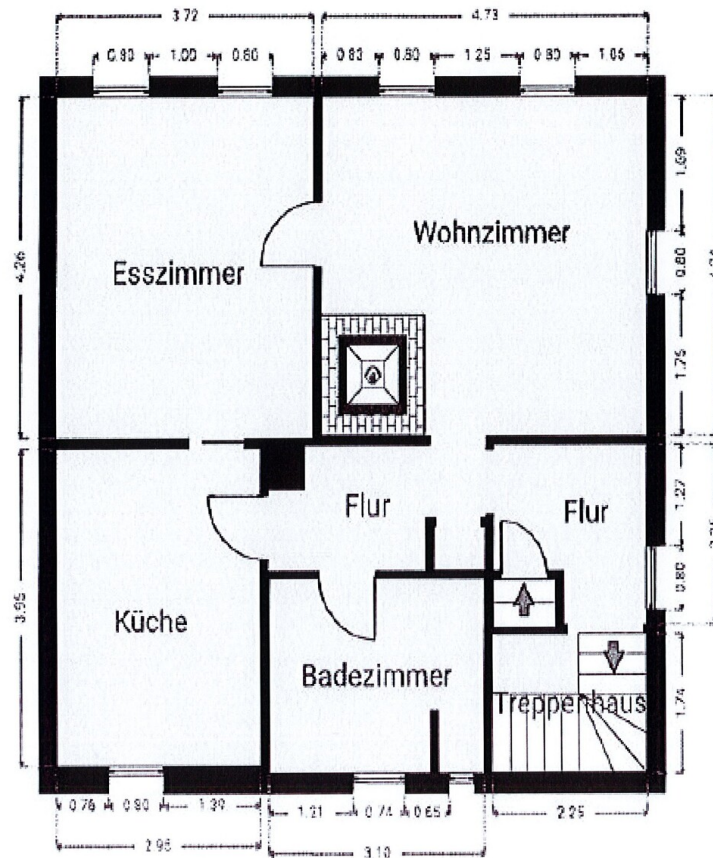
www.von-poll.com/leonberg

Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg

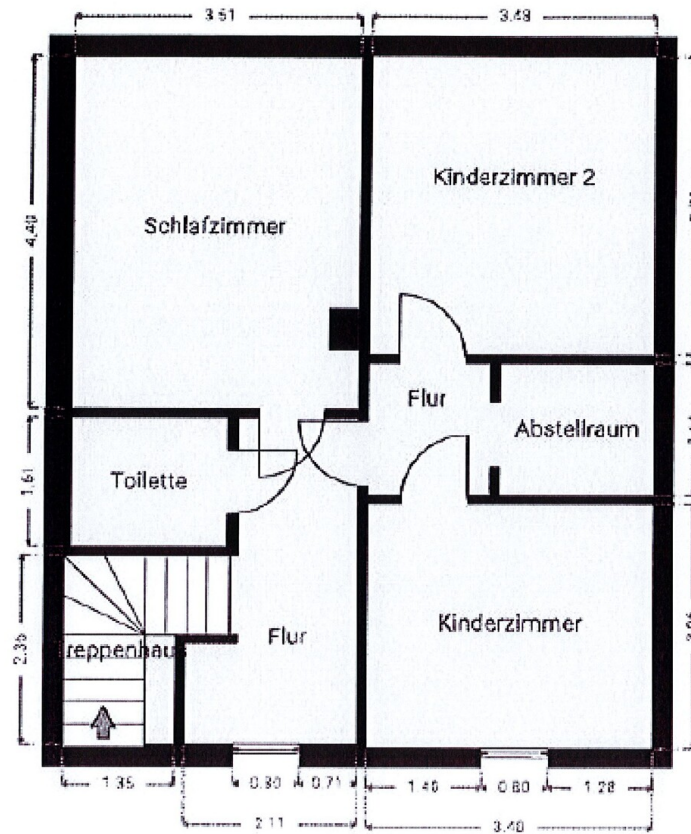
??????



Erdgeschoss – Gewerbeeinheit und separate Wohneinheit



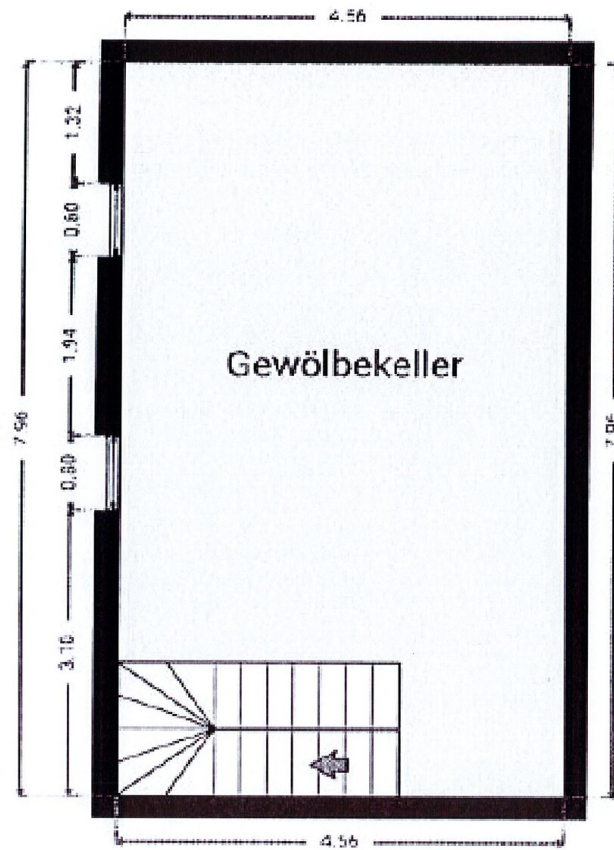
Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Untergeschoss - Gewölbekeller

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

**???**

?? ???? ?? ??????????? ???? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????, ?? ?????????? ??  
????????? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????? Leonberg. ?????? ?????????? ?? 1896,  
?? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????????? ?? 2015. ?????? ?? ?????????? ?????? ??  
??????????????, ?? ?? ?????????? ?????????????????????? ?? ?????? ??????? PVC, ?????????????????? ??  
????????? ?????????? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?? ??  
?????? ?? ?????? ??, ?????????????????????????? ???? ?????????? ??????. ?? ?????????????,  
????????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ????? ?????? ??????,  
????????????????? ?????????? ???? ??????????. ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????  
?? ??????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ??????????. ?????????? ?? ?????????, ?? ??  
????????? ?? ??????, ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ??????  
????????????? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?????  
?????????, ?? ?????????? ??????????????, ?? ?????? ?????????? ?? ?? ??????? ?? ?????? ??,  
?????, ?????? ?? ??????????. ?? ??????? ?????????? ?? ??????? ?????? 550€, ?? 150€ ??  
?? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ????? ?????? ?????????  
?????????. ? ?????? ?????? ?? ? ?????? ?????????????????????? ?? ?? ?????????? ?? ??????????  
?????????. ? ?????? ?????? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????  
?????????????. ?????????? ?????? ?????????????? ? ?????????????? ?? ?? ??????? ?????????? ??  
????????????????? ??????????????. ?? ?????????????? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?????????????????? ??  
?????????, ?????, ??????? ?? ?????????? ?????????????? ??????. ? ?????????? ?? ?????? ?????????  
?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????????? ?? ??????. ?? ?? ??????? ?? ??????????????  
?? ?????????, ?? ?????????? ??????????????? ?? ?????????, ?? ??????????? WC ?? ?????????? ?? ??  
????? ?????????. ?? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?? ??????, ? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ?????. ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ??????. ?????? ?????? ?? ?? ??????  
?????????? ?????????? ??????, ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????. ?? ?????????? ??????????  
????????????????? ?? ?????????????, ?? ?????, ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ?????????????? ??  
2019, ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????. ??  
????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????  
?????? 500€ ?? 50€ ?? ?????? ?????????????????? ??????? ??????????. ?????? ?????????????: - ??????  
????????????? ?? ?????????????????? ?????? (?????? ?????? + ??????) = ????????? 108,35 ?.. -  
????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? = ?????????... 20,39 ?.. ?????????? ??????: - ??????  
????????????? ?? ?????????????? ?????? (?????????) = ????????? 58,78 ?.. ?????????? ?????? ?????? ??  
????????, ? ?????? ?????????????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????? ??????????????. ?????  
????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ??????.  
????????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????????????? ?? ?? ??????????

**Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

**?????????????? ??? ????????**

- Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2015)
- Alle Heizkörper erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Fenster in 2-Fach-verglaste Kunststofffenster erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Badezimmer erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Wasser-Anschlüsse erneuert (Baujahr 2015)
- Potenzial zur Aufstockung um ein ganzes Vollgeschoss möglich
- Ausbau von Gauben im Dachgeschoss möglich
- Im UG befindet sich ein großer Gewölbekeller

**Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1894.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

#### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

#### **PROVISIONSHINWEIS:**

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

#### **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.**

**Αριθμός ακινήτου: 24455058Dup - 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)**