

Leonberg-Höfingen – Leonberg

Ein Zuhause mit Geschichte und Charakter – liebevoll sanierte Doppelhaushälfte in Leonberg

????????? ??????????: 25143025



???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 181 m²

??????? ????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

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

???????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25143025	???? ?????	645.000 EUR
??????????	ca. 130 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	6		
?????????? ??	3		
??????????		???? ???????????	2023
????????	1	??????????????????	ca. 95 m²
???? ???????????	1907	?????	
????? ???????????	1 x ??????	?????	???????, WC ???????????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	??????	??????	51.15 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	13.10.2035	??????????? ???????????	
???? ???????????	??????	?????????? ??????????? ??????????	B
		???? ??????????? ??????? ?? ?? ?????????? ???????????????	1907

???????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ????????



???????? ??: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ???????



??????? ???????? : 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ????????



??????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ????????



??????? ???????? : 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ????????



???????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ?????????



??????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ????????



???????? ??: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ???????



??????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

?? ????????



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

??????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – 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 250.000 €

3,56% p.a.

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

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver 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 02.10.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Stäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

??????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - hier trifft Moderne auf historische Akzente. Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1907 wurde in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail komplett saniert und vereint heute den Charme vergangener Zeiten mit dem Komfort moderner Wohnansprüche.

Auf rund 130 m² Wohnfläche, mit 6 Zimmern, wohnlich ausgebautem Spitzboden, Kellerräumen und kleiner Werkstatt bieten sich viele Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Viele Fenster und warme Materialien schaffen eine Umgebung, in der man sich sofort wohlfühlt. Vom Eingangsbereich gelangt man ins Hochparterre, hier befindet sich ein separates Büro. Vom Flur aus gelangt man das Herzstück des Hauses, bestehend aus Wohnzimmer und der offen gestalteten Wohnküche. Von hier hat man direkten Zugang auf die überdachte Terrasse, die zum Grillen und Verweilen mit der ganzen Familie einlädt.

Die Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet und strahlen eine behagliche Wohnatmosphäre aus. Das modernisierte Bad im Obergeschoss überzeugt mit klarer Gestaltung und Funktionalität und wird durch ein separates WC ergänzt.

Die 3 weiteren Zimmer auf dieser Ebene sind flexibel nutzbar. Der wohnlich ausgebaut Spitzboden, welcher nicht in der Wohnfläche enthalten ist, rundet das Angebot ab. Das Grundstück umfasst ca. 181 m², die separate Garage, mit Wallbox, schirmt die große Terrasse auf der Rückseite des Hauses ab und schafft so einen schönen Rückzugsort. Einziehen und wohlfühlen, viel mehr brauchte es hier nicht.

??????? ???????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

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

Die DHH befindet sich im alten Ortskern, sehr zentral, in Leonberg-Höfingen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind in nur wenige Gehminuten erreichbar. Gastronomie, Kindergarten und Schulen sowie ein vielfältiges Freizeitangebot sind ebenfalls im Ort vorhanden. Die Sternwarte von Höfingen ist etwas ganz Besonderes.

Neben der guten Verkehrsanbindung auf die A8 und A81 Richtung Karlsruhe und Stuttgart, bieten auch die öffentlichen Verkehrsmittel eine direkte Verbindung nach Leonberg City. Die Bus- und S-Bahnstation ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

??????? ?????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – Leonberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 51.15 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25143025 - 71229 Leonberg-Höfingen – 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