

Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Sofort frei: Gut geschnittene Wohnung in Warmbronn mit Balkon und Außenstellplatz

????????? ??????????: 25143023



???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 66,7 m² • ??????????: 2.5

??????? ?????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

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

???????? ??????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25143023	????? ???????	260.000 EUR
????????????	ca. 66,7 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2.5		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1984	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????????	
		????????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	116.86 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	10.10.2032	???????????? ????????????? ????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1984

??????? ???????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

?? ????????



??????? ????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

?? ????????



??????? ???????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

?? ????????



???????? ??????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

?? ?????????



??????? ???????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

?? ????????



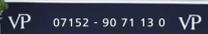
???????? ??????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**VP VON POLL
FINANCE**



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 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 05.08.2025

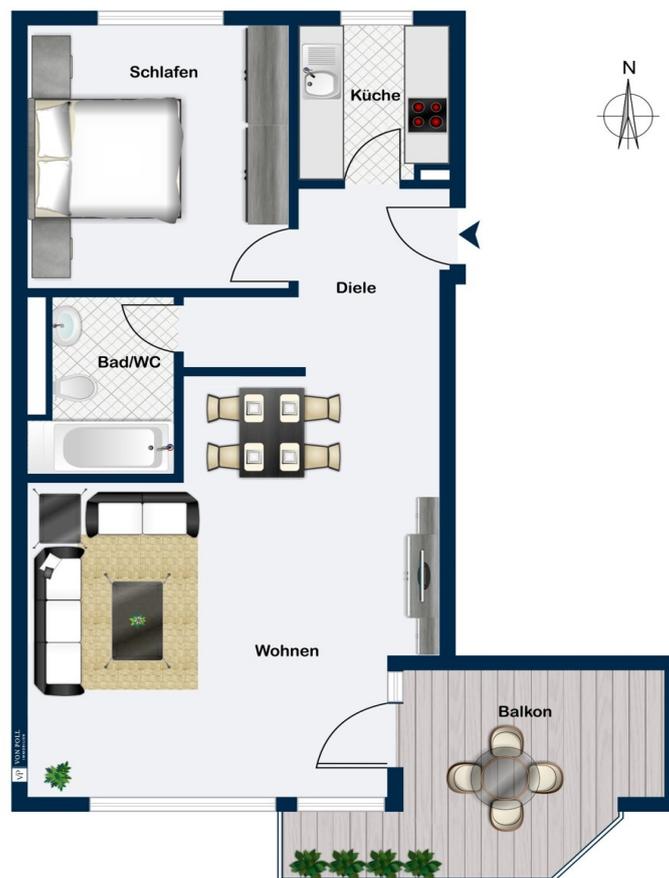
**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

??????? ?????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

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

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 66,7 m² präsentiert sich als ideale Option sowohl als erste Wohnung als auch als interessante Möglichkeit für die Kapitalanlage. Die Immobilie befindet sich im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1984 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen guten Pflegezustand, sowie einigen Modernisierungen in den vergangenen Jahren. Das Mehrfamilienhaus besteht aus lediglich 5 Parteien.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume der Wohnung optimal miteinander. Der helle und offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist mit einem robusten Fliesenboden ausgestattet, welcher Pflegeleichtigkeit und eine zeitlose Optik vereint. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den südlich ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt und genügend Platz für eine kleine Sitzgruppe bietet.

Angrenzend an den Essbereich befindet sich die praktische Einbauküche, die 2013 modernisiert wurde. Sie bietet alle notwendigen Elektrogeräte sowie ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Hier lassen sich kulinarische Ideen unkompliziert umsetzen. Das Schlafzimmer, mit einem Laminatboden ausgelegt, schafft eine angenehme und freundliche Atmosphäre und bietet Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer wurde 2011 renoviert und entspricht vom Stil dem heutigen Stand, auch der Pflegezustand ist außerordentlich gut.

Zusätzlichen Komfort bieten moderne, weiße Wohnungsinnentüren sowie eine neue Wohnungseingangstür aus dem Jahr 2022, die das Sicherheits- und Wohlgefühl weiter unterstreichen. Im Rahmen fortlaufender Modernisierungen wurden 2019 dreifach verglaste Fenster mit Schallschutzklasse 4 eingesetzt, die zur Ruhe und Energieeffizienz beitragen. Die zentrale Heizungsanlage wurde 1999 erneuert.

Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist bereits vorhanden, sodass das Arbeiten im Home-Office problemlos möglich ist.

Für Ihren PKW steht ein Außenstellplatz bereit.

Zur Wohnung gehört zudem ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine gemeinschaftliche Waschküche.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von dieser ansprechenden Immobilie.

??????? ???????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

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

Warmbronn ist ein Teilort von Leonberg und liegt in einer besonders verkehrsgünstigen Lage. In wenigen Minuten gelangt man mit dem Auto nach Renningen, auf die A8 und A81 Richtung Karlsruhe, Pforzheim, Sindelfingen und in die City Stuttgart in nur ca. 20 Minuten.

Warmbronn verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Gastronomie sowie Ärzte. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls im Ort.

Der Ort zeichnet sich zudem durch viel kulturelles Leben bei großem Eigenengagement der Bürger aus.

??????? ???????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 116.86 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 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.

???????? ??????????: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – 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