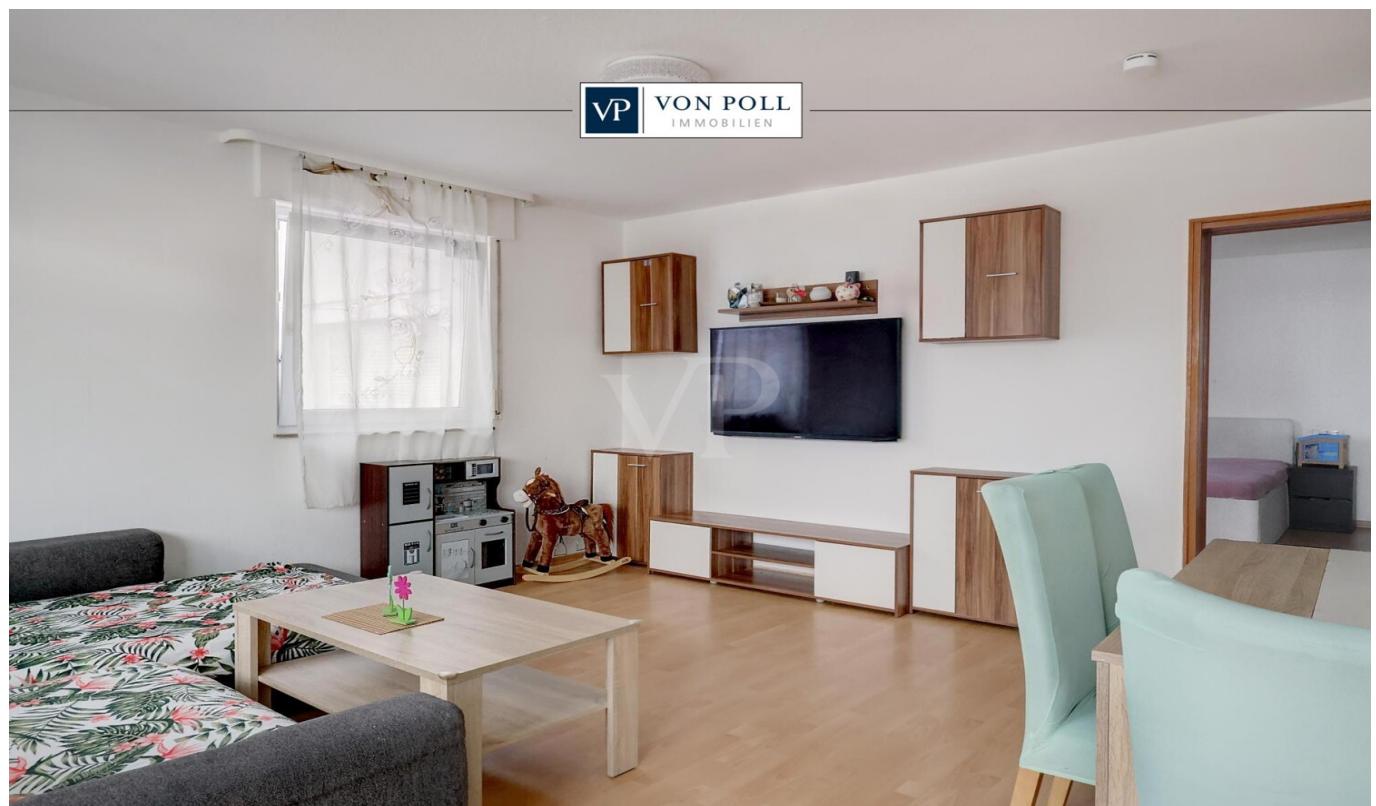


Leonberg

Provisionsfrei: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz direkt in Leonberg

????????? ??????????: 26143001



????? ??????: 277.000 EUR • ??????????: ca. 64,55 m² • ??????: 2

???????? ?????: 26143001 - 71229 Leonberg

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

????????? ??????????: 26143001 - 71229 Leonberg

?? ??? ????

| | |
|----------------------|--------------------------|
| ????????? ?????????? | 26143001 |
| ??????????? | ca. 64,55 m ² |
| ??????? | 1 |
| ????????? | 2 |
| ?????????? ??? | 1 |
| ????????? | |
| ??????????? | 1 |
| ????? ???????????? | 1973 |
| ????? ???????????? | 1 x ???????? |
| | ????????? |

| | |
|--------------------|-------------------------|
| ????? ???????? | 277.000 EUR |
| ??????????? | ??????? |
| ????? ???????????? | 2018 |
| ??????? | ??????? |
| ??????????? | |
| ??????? | ????????????????? |
| | ???????????, ?????????? |

????????? ??????????: 26143001 - 71229 Leonberg

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

| ??????????? | ????????? ?????????? | ????????????????? | VERBRAUCH |
|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| ??????????? | | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????? | 108.00 kWh/m ² a |
| ??????????????? | 22.04.2031 | ??????????? | |
| ??????????????????? | | ??????????? | |
| ????????? ??? | | ??????????? | D |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????????? | |
| | | ??????????? | |
| | | ??????????????????? | 1973 |
| | | ????????? ?? ?? | |
| | | ??????????????? | |
| | | ??????????????????? | |

????????? ?????????: 26143001 - 71229 Leonberg

?? ???????



???????? ?????: 26143001 - 71229 Leonberg

?? ???????



???????? ?????: 26143001 - 71229 Leonberg

?? ???????



????????? ?????????: 26143001 - 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 €

| gebundener Sollzins | effektiver Jahrezins |
|------------------------|-------------------------|
| 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

ÖFFNUNGSZEITEN:
Mo-Fr 08:00-18:00
Sa 08:00-12:00

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

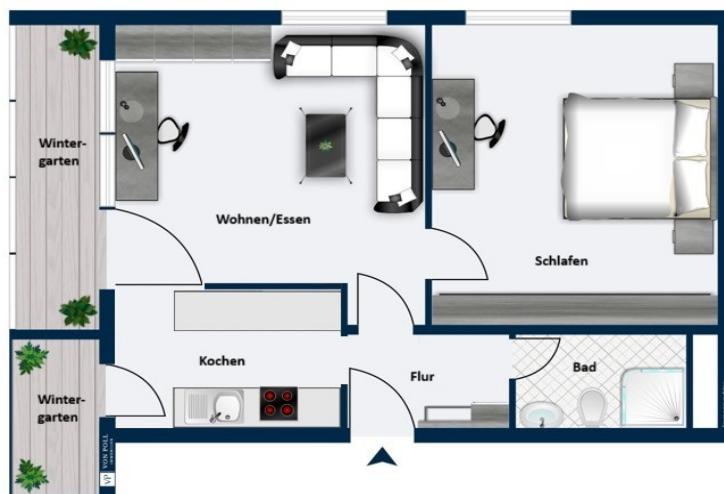
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

????????? ??????????: 26143001 - 71229 Leonberg

???????



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

???????? ?????: 26143001 - 71229 Leonberg

??? ????

Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 16 Einheiten. Davon 2 Gewerbe (Arztpraxis) und 14 Wohnungen.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Zur Wohnung gehören auch noch ein separater Kellerraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welcher im Kaufpreis enthalten ist. Insbesondere hervorzuheben ist aber auch der energetisch sanierte Zustand des Gesamtgebäudes.

Derzeit ist die Wohnung an eine junge und überaus zuverlässige Familie vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.04.2022. Die Höhe der Kaltmiete beträgt insgesamt 850 Euro (inkl. 70 Euro für den Tiefgaragenstellplatz) und wurde seit Mietbeginn noch nicht erhöht. Der nicht umlegbare Teil der Nebenkosten liegt bei 116,23 Euro pro Monat. Die Ausstattung lässt sich wie folgt zusammenfassen: Großzügiger Eingangsbereich, angrenzendes Badezimmer mit Dusche in normaler Qualität. Separate Küche mit Einbauküche und Anschläßen/Platz für Waschmaschine/Trockner, sowie einem angrenzenden kleinen Wintergarten, der gut als Abstellfläche dienen kann. Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem Balkon, der zum Wintergarten ausgebaut ist, jedoch mit Schiebefenster durch die dieser wahlweise jederzeit zum Balkon umfunktioniert werden kann. Durch mehrere großzügige Fensterflächen ist die gesamte Wohnung sehr hell. Das Schlafzimmer ist überdurchschnittlich groß und bietet viel Platz, den man beispielsweise für einen kleinen Arbeitsbereich nutzen kann. Als Bodenbelag wurde ein Laminat in Bucheoptik gewählt.

Das Gebäude verfügt über eine große Dachterrasse mit Blick über Leonberg, die den Hausbewohnern gegen Voranmeldung beim Hausmeister zur Nutzung bereit steht.

Die Hausgemeinschaft verfügt über ein gut gefülltes Rücklagenkonto, trotz der bereits umfassend durchgeführten Sanierungen. Diese Kombination ist selten.

Hat Ihnen dieses Rundum-Sorglos-Paket zugesagt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

????????? ??????????: 26143001 - 71229 Leonberg

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

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich zentrumsnah in Leonberg. Die Stadt Leonberg, mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und schönen Fachwerkhäusern, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten 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 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.

Leonberg ist durch die Autobahnen A8 und A81 an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen.

Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen die S-Bahnen S6 und S60.

Ebenso bringen zahlreiche Buslinien Sie schnell an das gewünschte Ziel.

???????? ?????: 26143001 - 71229 Leonberg

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

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.

????????? ??????????: 26143001 - 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