

Leonberg

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in gehobener Wohnlage

VP azonosító: 25143015



VÉTELÁR: 1.320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 232,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 588 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Áttekintés

VP azonosító	25143015
Hasznos lakótér	ca. 232,7 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2002
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.320.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.07.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	29.26 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan





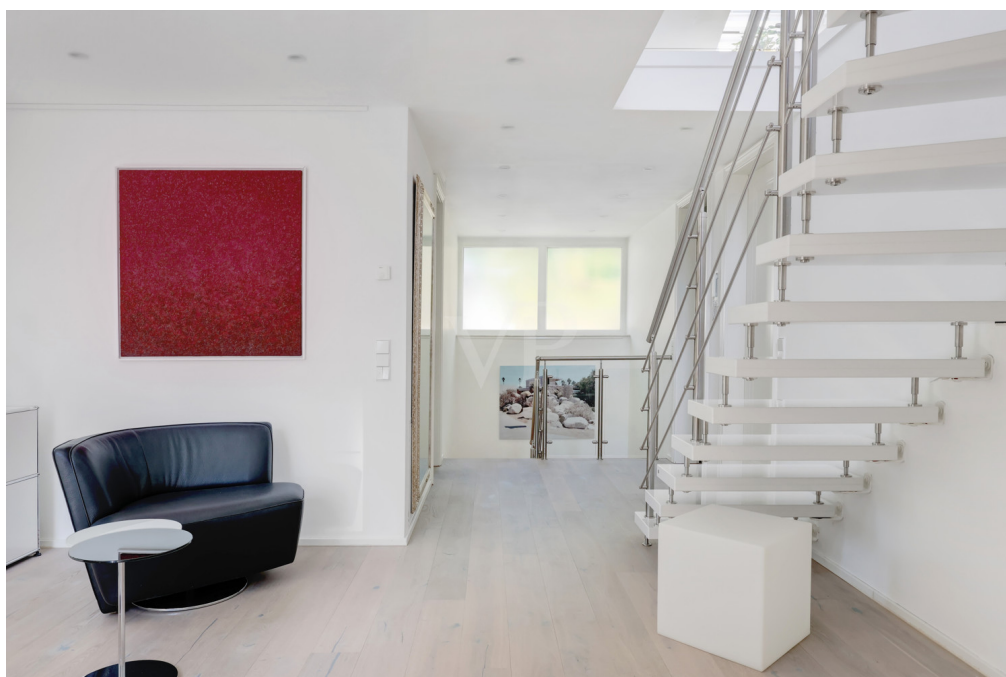
VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



**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 04.11.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein ansprechend gestaltetes Einfamilienhaus, das sich durch seine gehobene Ausstattung und exklusive Architektur auszeichnet. Das 2002 erbaute und in den letzten Jahren an vielen Stellen modernisierte Anwesen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> viel Platz für komfortables Wohnen. Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über 588 m<sup>2</sup> und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, einladende Wohnbereiche. Insgesamt verteilen sich 6,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, auf die großzügigen Wohnebenen. Der Wohn- und Essbereich ist durch zwei Stufen leicht versetzt, was einen besonderen architektonischen Reiz bietet. Ein offener Kamin verleiht dem Raum zusätzlich Wärme und Gemütlichkeit.

Elektrische Rollläden im gesamten Haus gehören ebenso zur exklusiven Ausstattung, wie eine Fußbodenheizung und die hochwertigen Bodenbeläge. In den beiden oberen Stockwerken wurde in den Jahren 2019 und 2020 ein modernes Echtholzparkett verlegt und zudem eine neue Treppe zwischen diesen beiden Ebenen eingebaut. Auch die zwei Bäder des Haupthauses, die sich ebenfalls auf diesen Ebenen befinden, wurden in diesem Zuge mit erneuert.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die vielfältig als Gästebereich, Büro oder zur Generierung von Mieteinnahmen genutzt werden kann. Ideal wäre sie auch für ein jugendliches Kind, welches hier viel Privatsphäre genießen könnte.

In der Küche befindet sich eine ansprechende Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt und genügend Stauraum bietet. Diese Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Weiter verfügt die Immobilie über insgesamt zwei Terrassen und eine Dachterrasse - von allen können Sie einen herrlichen Ausblick genießen. Ein weiterer, eleganter Freisitz steht als schattiger Rückzugsort auf der Hinterseite des Hauses zur Verfügung. Dort befindet sich auch ein ansprechendes Gartenhaus mit Fenster. Diese Außenbereiche bieten herrliche Möglichkeiten zur Nutzung als weiterer Wohnraum im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2024 eingebaute Wärmepumpe, die für eine umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung sorgt. Es handelt sich hierbei um ein besonders leises Gerät der neuesten Generation. Ergänzt wird die Heizungstechnik um eine Solaranlage.

Das Haus verfügt bereits über einen Glasfaseranschluss, der schnelles Internet für Arbeiten und Freizeit garantiert.

Parkmöglichkeiten finden Sie in der zugehörigen Doppelgarage, oder auf den bis zu 3 Stellplätzen davor.

Alles in allem bietet diese Immobilie großzügigen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Wohnumgebung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen und bei dem wir Ihnen gerne weitere spannende Details zum Haus vorstellen.



**VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg**

## Minden a helyszínról

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Ramtel. Die Stadt Leonberg mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt über 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, auch direkt an den Flughafen über die Schnellbuslinie X60. Die nächste Bushaltestelle liegt circa 300 m von der Immobilie entfernt.

Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten, Freibad und Sportmöglichkeiten liegt in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Nähe zur Natur: Das Naturschutzgebiet Gerlinger Heide befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Immobilie und lädt mit zahlreichen Wanderwegen zum spazieren gehen, joggen und zu Freizeitaktivitäten ein.

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25143015 - 71229 Leonberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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