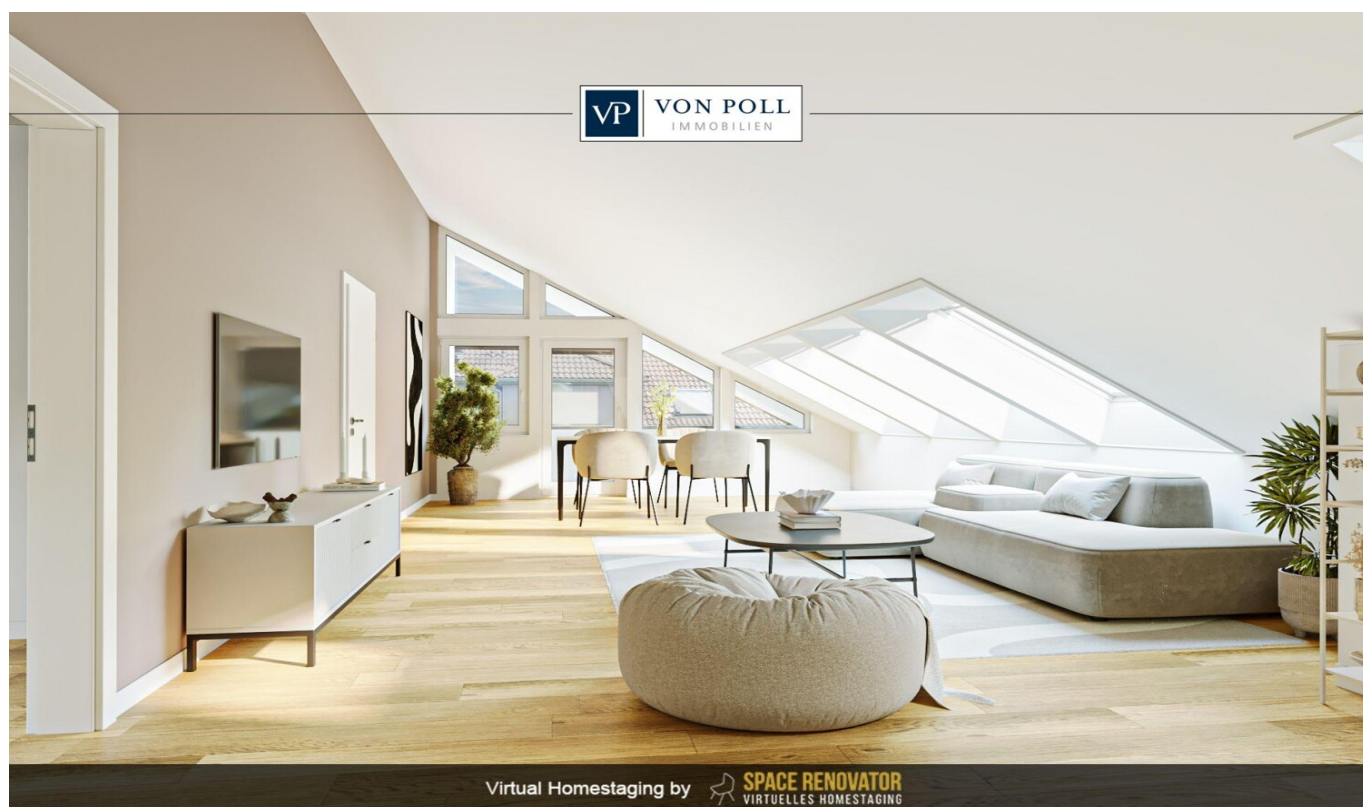


Leonberg

# Többgenerációs otthon, vagy részleges saját tulajdonú lakásként bérbeadható résszel!

VP azonosító: 24143015



VÉTELÁR: 1.099.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 381,24 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10.5 • FÖLDTERÜLET: 925 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

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

VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24143015                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 381,24 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 10.5                                 |
| Hálósobák             | 7                                    |
| Fürdoszobák           | 4                                    |
| Építés éve            | 1984                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.099.000 EUR                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 188 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély                                       |

VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Elektro       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.08.2031    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 139.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1984                       |

VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



Virtual Homestaging by  SPACE RENOVATOR  
VIRTUELLES HOMESTAGING



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan

WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSERWIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTENWir 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 €                                        |                        |                          |
| <b>3,56% p.a.</b>                                                                   |                        |                          |
| effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschuldung<br>3,48% p.a. gebundener Sollzins |                        |                          |
| Sollzinsschuldung                                                                   | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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!

**VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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: 24143015 - 71229 Leonberg

## Az első benyomás

Ez a kivételes ingatlan Leonberg szívében, csendes, félreeső környezetben található, és semmi kívánnivalót nem hagy maga után. Egy jól bevált lakóövezetben fekszik az épület, egy 925 négyzetméteres telken, gyönyörű kerttel, érett fákkal és cserjékkel. Kívül-belül az 1980-as évek varázsát sugározza. Technológiája és energiahatékonysága azonban megelőzte korát, amint azt az energetikai tanúsítvány is bizonyítja. A ház teljes hőszigeteléssel rendelkezik szigetelő habarcs segítségével, háromrétegu üvegezésű ablakokkal és speciális hotároló technológiával ellátott központi fűtési rendszerrel rendelkezik – valóban kivételes. Ez számos lehetőséget nyit meg a jövőbeni fűtésre. Az ingatlan jövőbeni felhasználása is hasonlóan rugalmas. A lehetséges felhasználási módok közé tartozik: többgenerációs otthon, egy fedél alatti élet és munka, vegyes funkciójú ingatlan, amely ötvözi a saját tulajdonú lakást és a befektetést, a felső és a tetőtéri egységek kombinálása, valamint a földszinti lakás nagymamalakásként/vendéglakásként/irodaként való használata, az ingatlan három különálló egységre osztása egyedi földhivatali bejegyzésekkel továbbértékesítés céljából, és még sok más! Jelenleg az épület egy tetőtéri lakásra van osztva, amely még befejezetlen. A fűtés a helyén van, akárcsak az esztrich és az összes csatlakozás a fürdőszobában és a konyhában. Ez azt jelenti, hogy azonnal elkezdheti a belső munkálatokat, és mindent a kívánságai és elképzelései szerint alakíthat ki. Erkély is rendelkezésre áll. Ha a szobákat a jelenlegi állapotukban hagyják, egy 3,5 szobás, körülbelül 115 négyzetméteres lakás alakítható ki itt. Az emeleten egy 4,5 szobás, körülbelül 175 négyzetméteres lakás található. Ez a lakás befejezett, de eredeti, az építés évéből származó állapotában van. Az emelet kiemelkedő részei közé tartozik a tágas, 44 négyzetméteres nappali kandallóval és egy kivételesen nagy, fedett erkélyre való kijáráttal, amely szintén kandallóval rendelkezik, egy különálló háztartási helyiség a konyha mellett, két fürdőszoba, egy külön vendég WC, és egyéb praktikus kényelmi szolgáltatások, mint például a részben elektromos redonyok. A földszinten számos közösségi helyiség, például egy háztartási helyiség, egy praktikus tárolóhelyiség és az elokészített medence mellett található egy kb. 53 négyzetméteres kis lakás és további két szoba. Ez a két szoba külön-külön is használható, vagy beépíthető a lakásba, így annak lakótere akár 90 négyzetméterre is megnövekedhet. Az alagsorban összesen három tágas tárolóhelyiség található, amelyek közül az egyik természetes padlóval rendelkezik. Van egy kazánház is, amelyben az épület központi fűtési rendszere található, valamint egy tárolóhelyiség és egy helyiség a medence felszerelésének. Felkeltették érdeklődését a ház izgalmas részletei? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot; várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Részletes felszereltség

Kommen wir zu den wichtigsten Eckdaten zum Gebäude. Das Haus ist voll unterkellert. Direkt am Hauseingang befindet sich ein vorbereiteter Aufzugschacht. Weder Aufzug noch Technik ist vorhanden, könnte aber eingebaut werden und würde dafür sorgen, dass alle 4 Stockwerke des Gebäudes barrierefrei zu erreichen sind - der Aufzug reicht vom Keller bis ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Pool im Rohbau. Es gibt noch keine Schwimmbadtechnik, es ist aber alles dafür vorbereitet. Im Bereich des Pools ist auch eine Toilette und eine Dusche vorbereitet. Bei Bedarf könnte der Pool auch mittels Holzkonstruktion überdeckt werden und als weiteres Zimmer dienen, welches man mit einem Durchbruch sogar auch noch an die oben beschriebene Erdgeschosswohnung anbinden kann. Mit einem weiteren Durchbruch vom Pool in die danebenliegenden Hauswirtschaftsräume, kann der Wohnbereich dieser Wohnung sogar noch weiter vergrößert werden.

Es gibt eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus und in den Garten. Weitere Stellplatzmöglichkeiten bieten sich auf geteilter Fläche südlich am Gebäude und vor der Garage.

VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## Minden a helyszínról

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger und dennoch zentraler Lage von Leonberg - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe. 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.

VP azonosító: 24143015 - 71229 Leonberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 139.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24143015 - 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)