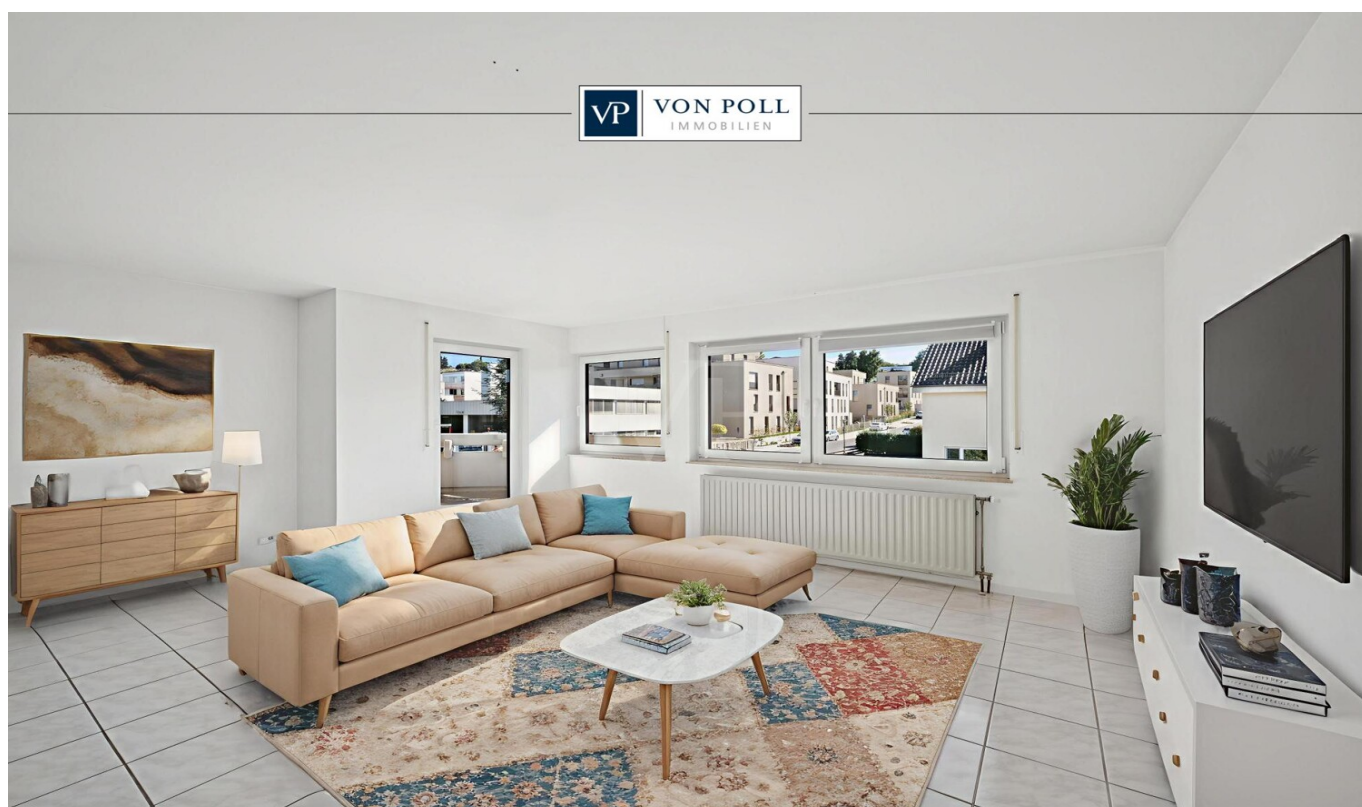


Leonberg-Warmbronn – Leonberg

# Azonnal költözhető: Jól megtervezett lakás Warmbronnban erkéllyel és kültéri parkolóhellyel

VP azonosító: 25143023



VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

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

VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Áttekintés

VP azonosító	25143023
Hasznos lakótér	ca. 66,7 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	260.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.10.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	116.86 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

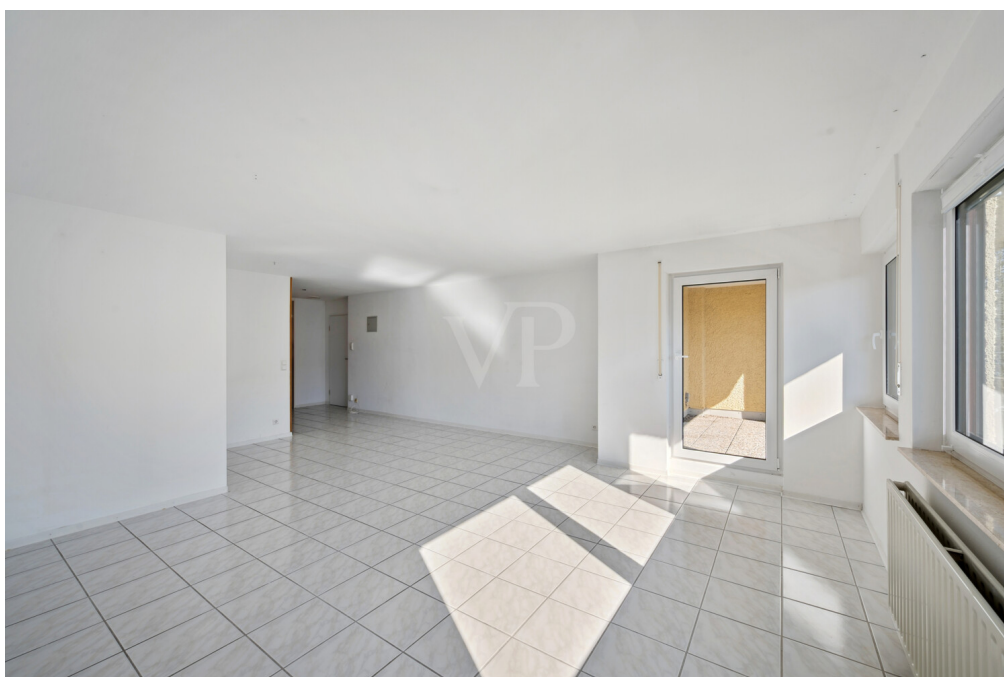
VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Az ingatlan

### 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

	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  
www.von-poll.com  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

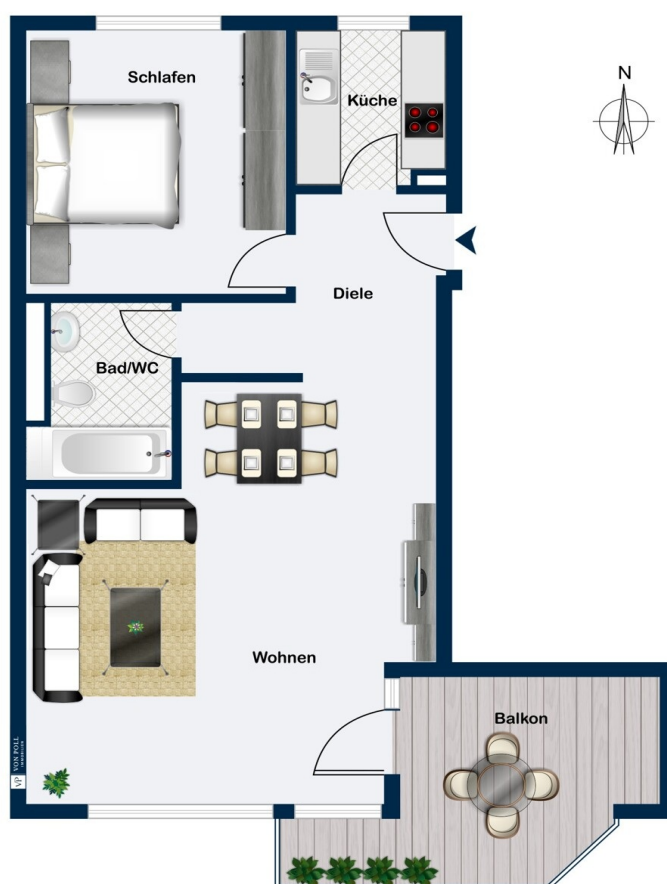
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 2,5 szobás, körülbelül 66,7 m<sup>2</sup> lakóterületű lakás ideális választás első otthonnak és vonzó befektetésnek egyaránt. Az 1984-ben épült társasház felső emeletén található ingatlan jól megtervezett elrendezéssel, kiváló állapottal és az elmúlt években végrehajtott számos modernizációval büszkélkedhet. Az épület mindössze öt lakásból áll. A központi folyosó zökkenőmentesen összeköti a lakás összes helyiségét. A világos és nyitott nappali és étkező tartós járólappal burkolt, amely a könnyű karbantartást időtlen esztétikával ötvözi. Innen közvetlenül a déli fekvésű erkélyre juthatunk, amely tökéletes a szabadtéri pihenéshez, és bőséges helyet kínál egy kis ülosaroknak. Az étkező mellett található a praktikus, beépített konyha, amelyet 2013-ban modernizáltak. Minden szükséges készüléket, valamint rengeteg tároló- és munkaterületet kínál, így könnyedén megvalósíthatja kulináris ötleteit. A laminált padlóval burkolt hálószoba kellemes és hívogató hangulatot teremt, és bőséges helyet kínál egy nagyméretű ágynak és egy ruhásszekrénynek. A fürdőszobát 2011-ben újították fel, és a modern szabványokat tükrözi; Kiváló állapotban van. A modern, fehér belső ajtók és a 2022-ben elkészült új bejárati ajtó további kényelmet és biztonságot, valamint jó közérzetet biztosítanak. A folyamatos modernizációs erőfeszítések részeként 2019-ben 4-es hangszigetelési osztályú tripla üvegezésű ablakokat szereltek be, amelyek hozzájárulnak a csendességhez és az energiahatékonysághoz. A központi fűtési rendszert 1999-ben cserélték. Már kiépített a nagy sebességű internethez szükséges optikai kábel, így az otthoni munkavégzés is egyszerű. Az autó számára kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. A lakáshoz egy külön pince is tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. Az épületben közös mosókonyha található. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és tekintse meg személyesen ezt a vonzó ingatlant.

**VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 116.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25143023 - 71229 Leonberg-Warmbronn – 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)