

Leonberg

# Leonberg-Ramtel: 2 Wohnungen mit Balkon

VP azonosító: 26143014



VÉTELÁR: 254.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

**VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg**

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

**VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 26143014              |
| Hasznos lakótér | ca. 96 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 3                     |
| Szobák          | 3.5                   |
| Hálósobák       | 2                     |
| Fürdoszobák     | 2                     |
| Építés éve      | 1954                  |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 254.000 EUR                                                                        |
| Lakás                    | Emelet                                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1997                                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                           |

**VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg**

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 192.90 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 22.08.2028                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1954                    |

VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26143014 - 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 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,56% p.a.             | 3,66% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,63% p.a.             | 3,70% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,22% p.a.             | 4,32% p.a.               |

Stand 02.06.2026

**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: 26143014 - 71229 Leonberg**

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

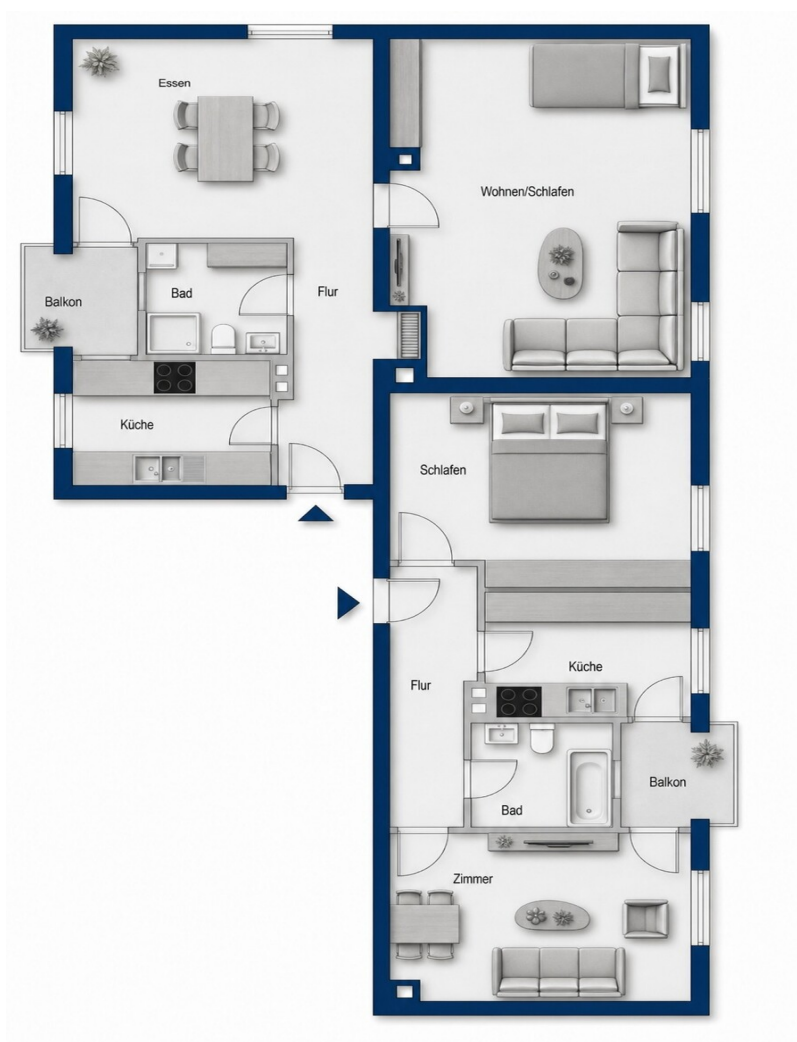
VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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: 26143014 - 71229 Leonberg

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg**

## **Az elso benyomás**

Die beiden Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1954.

Im Jahr 1977 wurden umfangreiche Modernisierungen sowie eine bauliche Veränderung des Grundrisses durchgeführt. In diesem Zuge erhielten beide Wohnungen neue Kunststofffenster sowie eine eigene, gemeinsame Gasetagenheizung, die im Jahr 1990 erneuert wurde.

Bei der Neugestaltung des Grundrisses wurde bereits die Möglichkeit einer Zusammenlegung beider Wohnungen berücksichtigt. So entstanden aus zwei Zimmern in der Wohnung Nr. 1 ein großzügiger Wohnbereich.

Dadurch steht hier aktuell eine 1,5-Zimmer Wohnung, welche mit nur wenigen Schritten zu einer 2,5-Zimmer Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> umgebaut werden kann, zur freien Verfügung.

Die Wohnung Nr. 2 mit ca. 42 m<sup>2</sup> ist seit Mai 2017 an einen zuverlässigen Mieter für 480 Euro Kaltmiete vermietet.

Die Kombination eignet sich ideal für Kapitalanleger, die einen zuverlässigen Mieter schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit haben, eine 1,5- bis 2,5-Zimmer Wohnung neu zu vermieten. Ebenso bietet sich die Immobilie als erstes Eigenheim an – mit der Perspektive, die beiden Einheiten künftig zu einer großzügigen 3,5- bis 4,5-Zimmer Wohnung zusammenzulegen.

**VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg**

## Részletes felszereltség

### Highlights:

- 2 Wohnungen (die zusammengelegt werden können)
- 2 überdachte Balkone
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung Nr. 1
- separate Waschküche im UG
- 2 Kellerräume
- 2 Abstellabteile auf dem Dachboden
- Hausmeisterservice (inkl. Treppenhausreinigung + Winterdienst)

### Modernisierungen:

1977 Kernsanierung

1990 eigene Gastherme

1994 Hauseingangstür

1997 Treppenhausfenster

**VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg**

## Minden a helyszínról

Die zwei Wohnungen befinden sich in zentraler, jedoch ruhiger Wohnlage im Stadtteil Leonberg-Ramtel.

Die Stadt Leonberg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, das Leo-Bad, das Leo-Center und vieles mehr.

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 direkt von der Haustür auch mit dem Bus erreichbar. Ebenso hat Leonberg einen eigenen S-Bahnanschluss mit der S6 und S60.

**VP azonosító: 26143014 - 71229 Leonberg**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26143014 - 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)**