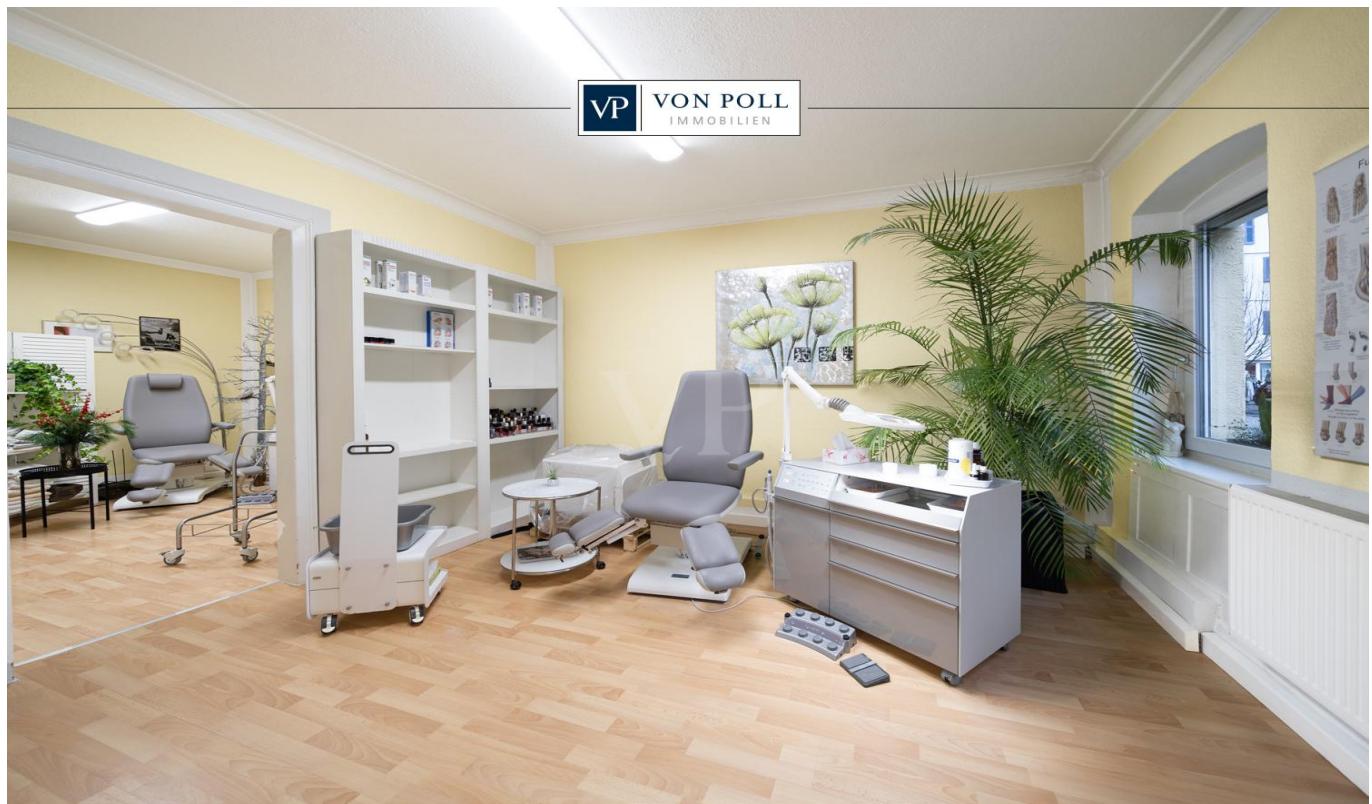


Leonberg

## Lakó- és kereskedelmi épület a Leonbergi piactér közelében

VP azonosító: 24455058



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 166 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Áttekintés

|                       |                           |                          |   |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| VP azonosító          | 24455058                  | Vételár                  | 549.000 EUR   |
| Hasznos lakótér       | ca. 108,35 m <sup>2</sup> | Jatalék                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teto formája          | Nyeregteto                | Modernizálás / felújítás | 2015  |
| Szobák                | 10                        | Az ingatlan állapota     | Karbantartott   |
| Hálószobák            | 3                         | Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Fürdoszobák           | 1                         | Hasznos terület          | ca. 58 m <sup>2</sup>   |
| Építés éve            | 1894                      | Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha                                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely  |                          |   |

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |  |                             |
|--|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Teljes energiaigény                      | 248.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 22.01.2035    | Energiahatékonysági besorolás /          | G                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Energetikai tanúsítvány                  |                             |
|  |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1894                        |

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



### Immobilien- bewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

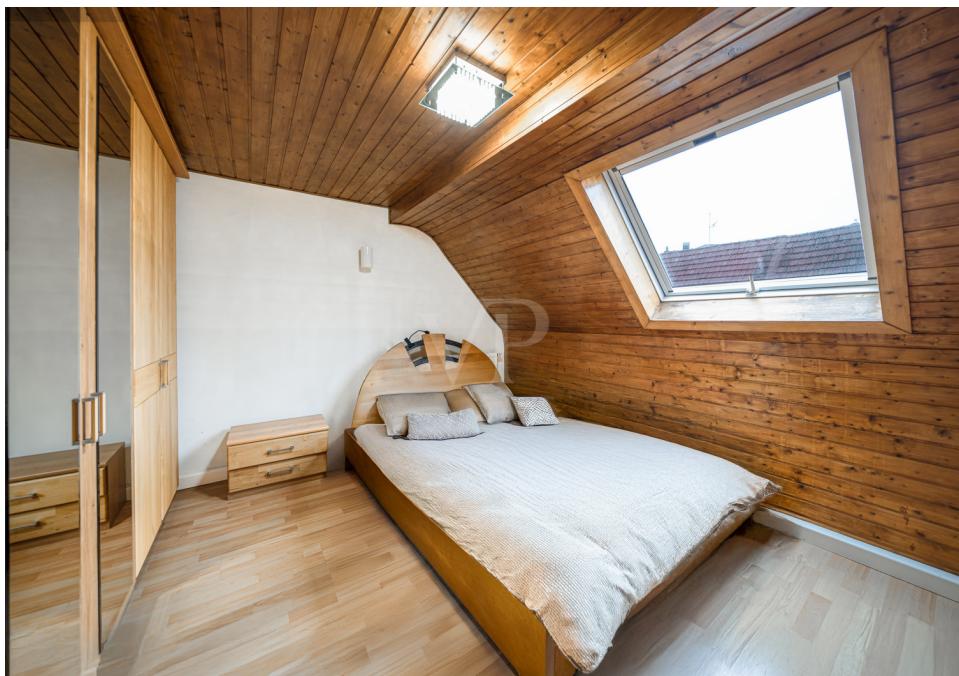
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

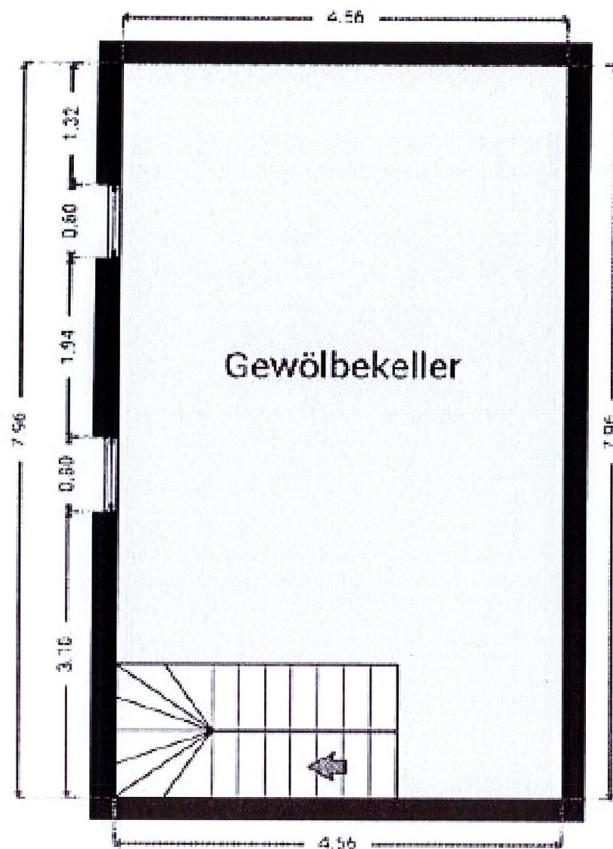
07031 - 67 71 016

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

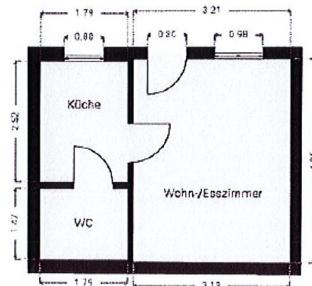
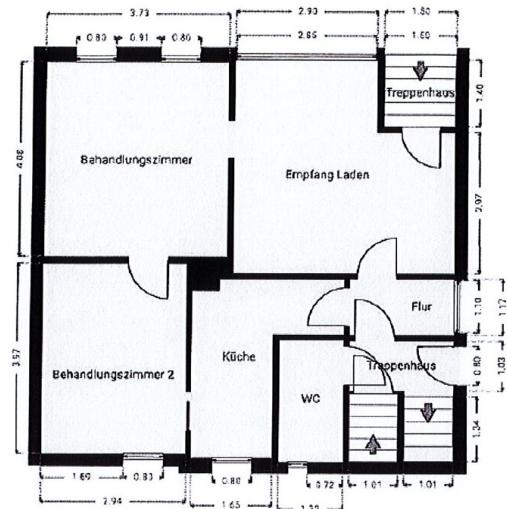
[www.von-poll.com/boeblingen](http://www.von-poll.com/boeblingen)

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

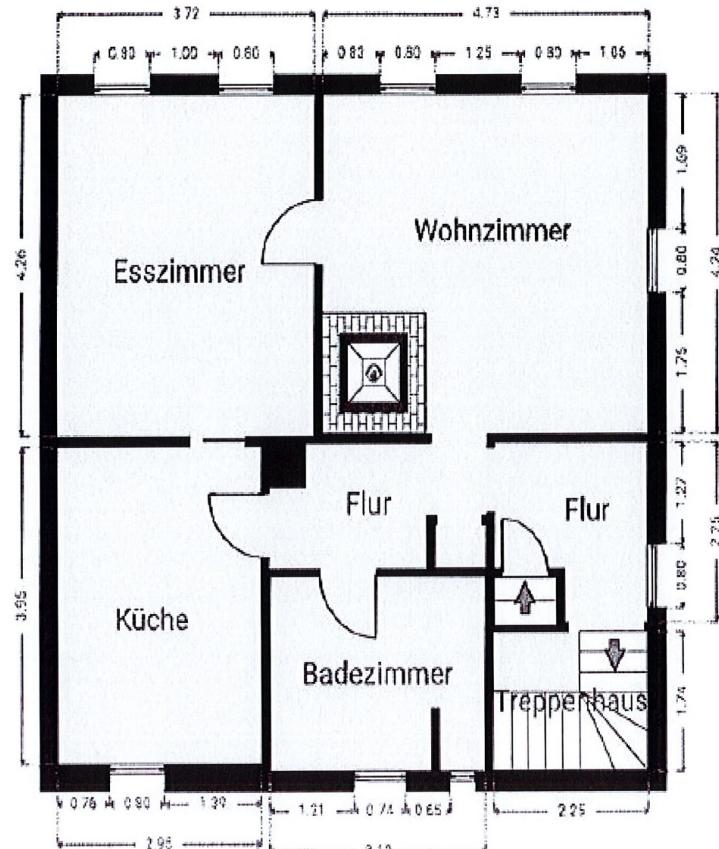
## Alaprajzok



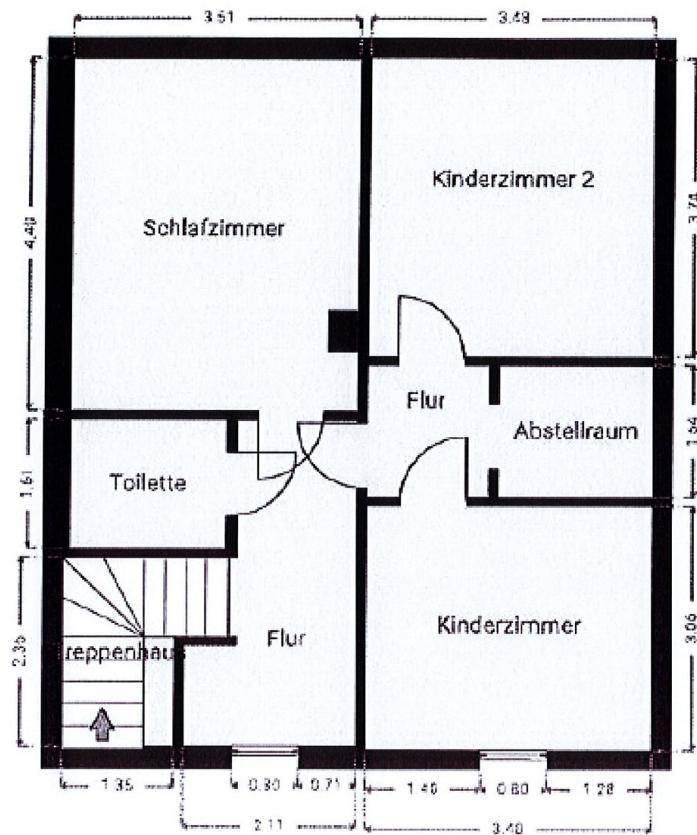
Untergeschoss - Gewölbekeller



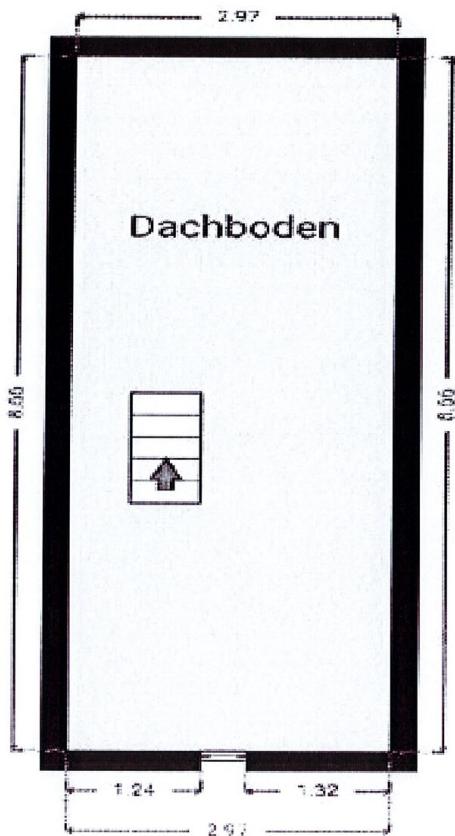
Erdgeschoss – Gewerbeeinheit und separate Wohneinheit



Obergeschoß



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

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

**VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg**

## Az elso benyomás

Örömmel kínáljuk Önnek ezt a lakó- és kereskedelmi épületet, amely a történelmi Leonbergi piactértől számított második sorban található. Az eredetileg 1896-ban épült épület 2015-ben átfogó felújításon esett át. A felújítás során minden ablakot dupla üvegezésű PVC ablakokra cseréltek, új gázfutést szereltek be új radiátorokkal, és mindenharom természetes fénnnyel rendelkező fürdoszobát felújították, beleértve az új vízcsatlakozásokat is. Kívánság szerint az egész épület egy emeettel bovítható, így további lakótér létesül. A tetőterbe tetőablakok is beépíthetők a meglévo lakótér bovítése érdekében. Lakóterület: - Lakó- és kereskedelmi épület (elso emelet + tetőter) = kb. 108,35 m<sup>2</sup> - Külön 1 szobás lakás = kb. 20,39 m<sup>2</sup> Üzleti terület: - Lakó- és kereskedelmi épület (földszint) = kb. 58,78 m<sup>2</sup> Elrendezés: A földszinti üzlethelyiséget jelenleg egy professzionális lábápoló és manikur szalon bérli. A helyiség egy nagy recepcióból, két kezeloszobából, egy kis konyhából és egy világos fürdoszobából áll, amelyben zuhanyzó, mosdó és WC található. A havi bérleti díj 550 euró, plusz 150 euró a rezsi. A rezsi külön leolvasható egy külön mérőórán. Az emelet és az elso padlásszint jelenleg egyetlen magánlakásként használatos. Az emeleten található egy nappali fatüzelésű kályhával a hangulatos lékgör érdekében. A nappali mellett található az étkező és egy nagy konyha beépített szekrényekkel. A vonzó, világos fürdoszobában kád, zuhanyzó, mosdó és mosógép csatlakozás található. Az elso padlásszintre egy külön folyosón és lépcson keresztül lehet feljutni. Itt található egy tetőablakos hálószoba, két ablakos gyerekszoba, egy különálló tetőablakos WC és egy kis tárolóhelyiségek. Egy lehúzható falétrán keresztül lehet feljutni a padlásra, amely további hasznos térként szolgál. Az alagsorban egy nagy, boltozatos pince található. Mivel az épület alatt talajvíz van, azt szükség szerint vízszivattyúval szivattyúzzák vagy vezetik el. Az ingatlanban korábban egy muhely működött, amelyet Leonberg városának 2019-es írásos engedélyével egy egyszobás lakássá alakítottak át konyhával és belső fürdoszobával. A különálló, egyszobás lakás jelenleg havi 500 euróért van kiadva, plusz 50 euró a rezsi. A telken található egy kocsifelhajtó, amelyet jelenleg parkolásra használnak. Ez hatékonyan megoldja a piactér közelében lévo parkolási problémát.

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Részletes felszereltség

- Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2015)
- Alle Heizkörper erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Fenster in 2-Fach-verglaste Kunststofffenster erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Badezimmer erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Wasser-Anschlüsse erneuert (Baujahr 2015)
- Potenzial zur Aufstockung um ein ganzes Vollgeschoss möglich
- Ausbau von Gauben im Dachgeschoss möglich
- Im UG befindet sich ein großer Gewölbekeller

VP azonosító: 24455058 - 71229 Leonberg

## Minden a helyszínrol

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: 24455058 - 71229 Leonberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1894.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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: 24455058 - 71229 Leonberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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