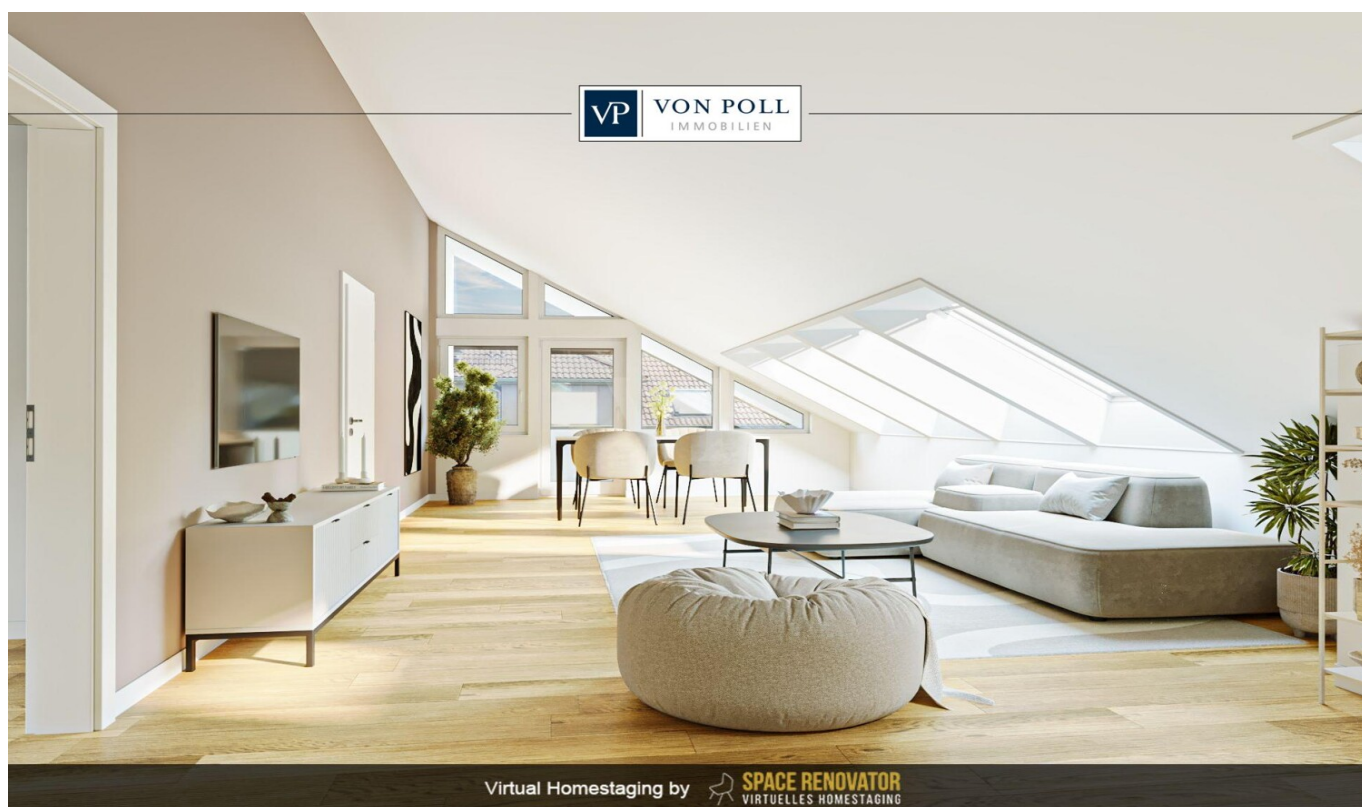


Leonberg

# Casa multigenerazionale o parzialmente abitata dal proprietario con una parte affittabile!

Codice oggetto: 24143015



PREZZO D'ACQUISTO: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 381,24 m<sup>2</sup> • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 925 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24143015
Superficie netta	ca. 381,24 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10.5
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.099.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 188 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg


## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	139.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.08.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà



Virtual Homestaging by  **SPACE RENOVATOR**  
VIRTUELLES HOMESTAGING





Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

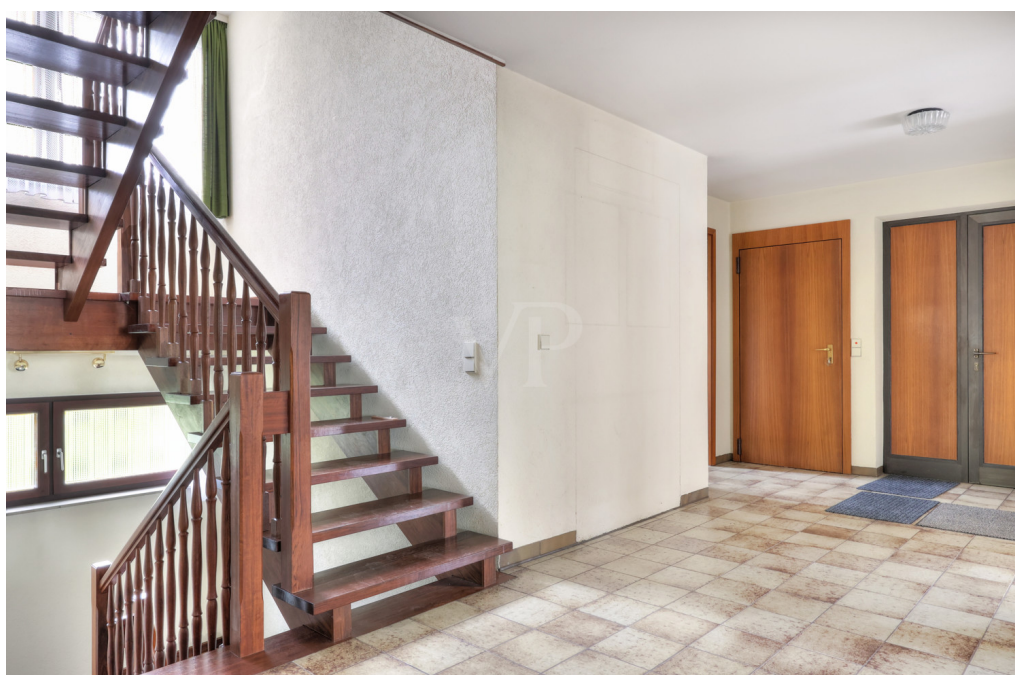
## La proprietà



Virtual Homestaging by **SPACE RENOVATOR**  
VIRTUELLES HOMESTAGING

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà



## 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 Sollzinsschuldung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsschuldung	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!



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

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

VP www.von-poll.com

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)



Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà, situata nel cuore di Leonberg, in un contesto tranquillo e appartato, non lascia nulla a desiderare. Immersa in una consolidata zona residenziale, l'edificio sorge su un terreno di 925 mq con un bellissimo giardino con alberi e arbusti maturi. Sia all'interno che all'esterno, emana il fascino degli anni '80. Tuttavia, la sua tecnologia e l'efficienza energetica erano all'avanguardia per i tempi, come testimoniato dall'attestato di prestazione energetica. La casa vanta un isolamento termico completo con malta isolante, finestre con tripli vetri e un impianto di riscaldamento centralizzato con speciale tecnologia di accumulo: davvero eccezionale. Questo apre numerose possibilità per il riscaldamento futuro. L'utilizzo futuro dell'immobile è altrettanto flessibile. I potenziali utilizzi includono: una casa multigenerazionale, dove vivere e lavorare sotto lo stesso tetto, una proprietà a uso misto che combina l'uso di proprietà e l'investimento, la combinazione delle unità al piano superiore e mansardate e l'utilizzo dell'appartamento al piano terra come appartamento per gli ospiti/ufficio, la suddivisione dell'immobile in tre unità separate con registrazioni catastali individuali per la rivendita e molto altro ancora! Attualmente, l'edificio è suddiviso in un appartamento mansardato, ancora allo stato grezzo. Il riscaldamento è già installato, così come il massetto e tutti gli allacciamenti in bagno e cucina. Questo significa che è possibile iniziare subito i lavori di ristrutturazione e progettare tutto secondo i propri desideri e idee. È presente anche un balcone. Lasciando gli ambienti così come sono, si potrebbe ricavare un appartamento di 3,5 locali di circa 115 metri quadrati. Al piano superiore si trova un appartamento di 4,5 locali con circa 175 metri quadrati di superficie abitabile. Questo appartamento è finito, ma nelle sue condizioni originali dell'anno di costruzione. I punti salienti di questo piano includono l'ampio soggiorno di 44 metri quadrati con camino e accesso a un balcone coperto eccezionalmente ampio, anch'esso dotato di camino, una lavanderia separata adiacente alla cucina, due bagni, un WC separato per gli ospiti e altri comfort pratici come tapparelle parzialmente elettriche. Al piano terra, oltre a diverse aree comuni come un ripostiglio, un pratico ripostiglio e la zona piscina attrezzata, si trova anche un piccolo appartamento di circa 53 metri quadrati e due ulteriori stanze. Queste due stanze possono essere utilizzate separatamente o integrate nell'appartamento, aumentandone la superficie abitabile fino a ben 90 metri quadrati. Il seminterrato offre un totale di tre ampi ripostigli, uno dei quali con pavimento naturale. Sono inoltre presenti un locale caldaia che ospita l'impianto di riscaldamento centralizzato dell'edificio, un ripostiglio e un locale per l'attrezzatura della piscina. Questi interessanti dettagli della casa hanno suscitato il vostro interesse? Contattateci: non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 24143015 - 71229 Leonberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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