

Leonberg

## Ideale per famiglie: casa unifamiliare bifamiliare con una planimetria accattivante

Codice oggetto: 24143035



PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251,81 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 456 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

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

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 24143035                  |
| Superficie netta    | ca. 251,81 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5.5                       |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1981                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage   |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 670.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Villa a schiera d'angolo                                                  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2009                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                  | ca. 63 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone                           |

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

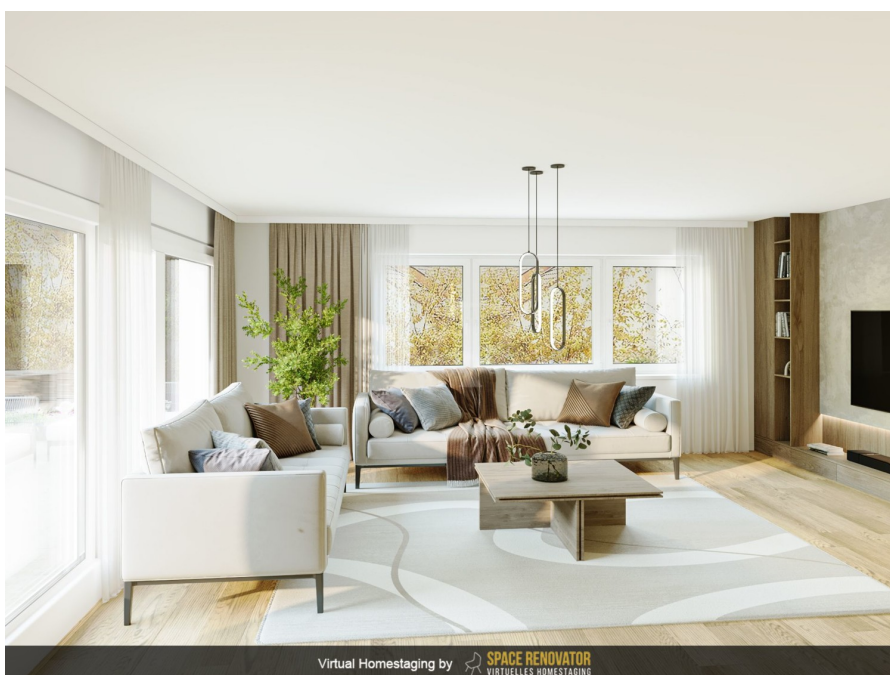
## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.02.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 159.26 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                             |

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24143035 - 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 Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | 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/growmytree

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

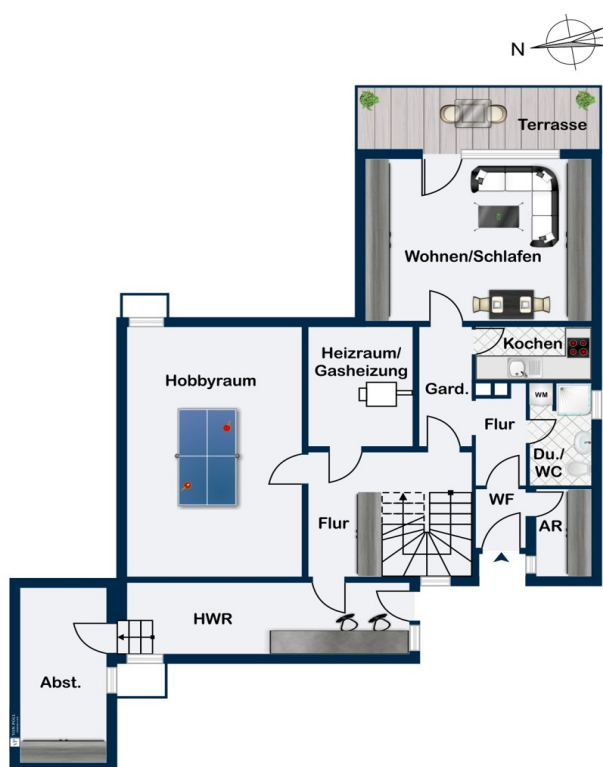
**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## Una prima impressione

Affascinante casa con appartamento indipendente e giardino privato. In vendita una spaziosa casa bifamiliare costruita nel 1981 con un'architettura unica, che vanta una disposizione ben progettata e molteplici possibilità di utilizzo. La proprietà offre circa 251 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 456 m<sup>2</sup>. Offre ampio spazio per famiglie o coppie che apprezzano lo spazio e il comfort. La casa principale è composta da cinque stanze, tra cui quattro spaziose camere da letto che offrono ampia privacy a tutta la famiglia. Oltre alle camere da letto, la casa principale dispone di due bagni ben arredati, che semplificano la routine mattutina e garantiscono un elevato livello di comfort. I bagni sono completamente attrezzati e il bagno al piano terra offre sia una vasca che una doccia per soddisfare le diverse esigenze dei residenti. Una caratteristica centrale della proprietà è l'ampio soggiorno con stufa in maiolica, che offre ampio spazio per una comoda zona salotto e una zona pranzo. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale, creando un'atmosfera accogliente. La cucina adiacente è funzionale e ideale per chef amatoriali. C'è ampio spazio per una zona pranzo, perfetta per le riunioni di famiglia quotidiane. Particolarmente degno di nota è il monolocale con terrazza privata, ingresso indipendente e ripostiglio. Questo offre ulteriore spazio abitativo e può essere utilizzato come ufficio, camera per gli ospiti o per i figli più grandi che apprezzano un certo grado di indipendenza. In alternativa, potrebbe essere affittato come fonte di reddito e sostegno finanziario. Il giardino offre ampio spazio per la progettazione personalizzata e invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Inoltre, la proprietà dispone di un ampio garage e di un posto auto coperto, entrambi dotati di ampio spazio per i vostri veicoli e di ulteriore spazio di stoccaggio. Questa proprietà è adatta sia a famiglie con diversi figli che a coppie che necessitano di spazio extra per gli ospiti o per un ufficio in casa. La disposizione flessibile degli spazi e la possibilità di un appartamento separato offrono numerose possibilità, rendendo la casa particolarmente attraente. Poiché l'immobile è attualmente affittato, non sono disponibili foto attuali delle stanze per tutelare la privacy degli inquilini. La foto del soggiorno risale a quando la casa era occupata dal proprietario. Informazioni principali: Occupato dal proprietario dal 2009 al 2013, con ampi lavori di ristrutturazione interna durante questo periodo. Affittato dal 2013, affitto mensile € 2.300. Riscaldamento a gas dal 2009. Impianto solare termico (impianto solare Weishaupt, circa 14 m<sup>2</sup>) sul tetto per l'acqua calda sanitaria. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita. Questa proprietà offre il potenziale per diverse soluzioni abitative e potrebbe presto diventare la vostra nuova casa.

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## Dettagli dei servizi

Einfamilienhaus einseitig angebaut bestehend aus Hauptteil und Einliegerwohnung, Haupthaus ca. 200 qm Wohnfläche, 2 Bäder, Gäste WC, Kachelofen, Balkon, große Terrasse und uneinsehbarer Garten. Garage und Carport.

Einliegerwohnung ca. 50 qm mit eigenem Eingang, Duschbad, Kochnische, Abstellraum und großer Terrasse.

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Haldengebiet, fußläufig zur Altstadt und vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Auch eine Grundschule und der Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Als große Kreisstadt mit eigenem Krankenhaus und knapp 50.000 Einwohnern, der historischen Altstadt mit Pommeranzengarten und Gastronomie bietet Leonberg - auch in Bezug auf interessante Gewerbe vor Ort - viel Besonderes.

Das LeoCenter ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Anschlüsse der Autobahnen A8 und A81. Die Stuttgarter City ist nur knapp 20 Minuten entfernt. Alle Schularten sind in Leonberg vorhanden.

Codice oggetto: 24143035 - 71229 Leonberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 159.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24143035 - 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)