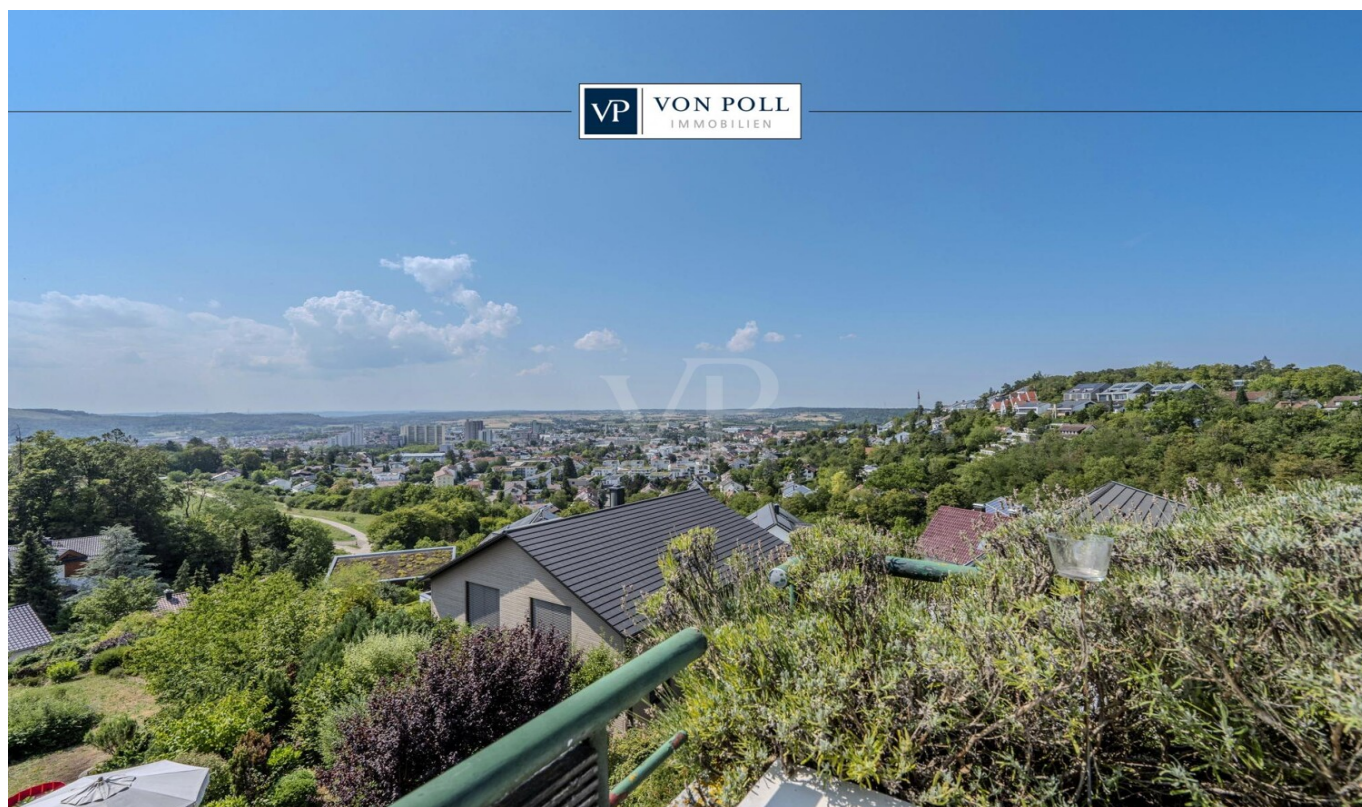


Leonberg

Wohnen, in einer der beliebtesten Aussichtslogen von Leonberg

Codice oggetto: 26143021



PREZZO D'ACQUISTO: 526.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,17 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 26143021 - 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: 26143021 - 71229 Leonberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26143021
Superficie netta	ca. 127,17 m ²
Piano	2
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	526.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.11.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	174.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

La proprietà

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 Sollzins	effektiver 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

Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

Una prima impressione

Diese exklusive Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1986 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zahlreichen Ausstattungsdetails, die ein komfortables Wohnerlebnis garantieren. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 127 m² und insgesamt 4,5 Zimmern bietet das Objekt ein vielfältiges Raumangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Der großzügige Wohn- und Essbereich wurde in einer Split-Level-Struktur gestaltet. Dieser architektonische Akzent sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität der Wohnung. Das Herzstück bildet dabei der Kaminofen, der nicht nur an kühlen Tagen für angenehme Wärme sorgt, sondern auch ein stilvolles Gestaltungselement darstellt.

Die exklusive Einbauküche erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design und bietet optimale Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung. Drei Zimmer stehen für individuelle Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung und gewährleisten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wünsche – sei es als Schlafbereich, Homeoffice oder Gästezimmer.

Mit zwei Bädern ist die Wohnung optimal für den Alltag ausgestattet: Neben einem Vollbad steht Ihnen ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung, sodass Komfort und Flexibilität zu jeder Zeit gewährleistet sind.

Zu den besonderen Vorzügen dieser aussergewöhnlichen Wohnung zählen zwei Balkone und eine großzügige Dachterrasse. Die beiden Balkone bieten einen atemberaubenden Ausblick und sind damit genau der richtige Platz, um entspannte Stunden im Freien genießen zu können. Auf der Dachterrasse erwartet Sie ein Whirlpool – ein Highlight für den Wellnessfaktor in den eigenen 4 Wänden.

Mehrere Klimageräte tragen dazu bei, dass sich das Raumklima auch an wärmeren Tagen angenehm regulieren lässt und ein stets komfortabler Aufenthalt gewährleistet ist. Diese Split-Klimageräte mit Wärmepumpen-Außen-Aggregat können auch zum Heizen verwendet werden.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung – ein weiteres Ausstattungsmerkmal, das Ihren Alltag erleichtert und Ihrem Fahrzeug Schutz bietet.

Die zahlreichen Ausstattungshighlights, heben dieses Objekt von anderen ab und sorgen für ein durchgehend hochwertiges Wohnambiente. Die Kombination aus vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten, einer durchdachten Grundrissgestaltung und dem ansprechenden Gesamtkonzept, machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Interessenten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Wohnung zu überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine individuelle Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

Dettagli dei servizi

- Exklusive Design-Einbauküche
- Klimaanlage
- Zwei Balkone und eine Dachterrasse
- Zwei Bäder
- Kaminofen
- Whirlpool
- (Wein-) Keller
- TG-Stellplatz
- Aussichtslage

Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

Tutto sulla posizione

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich in einer der Top-Wohnlagen von Leonberg.

Die Stadt Leonberg mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt über 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 Sie verschiedene Buslinien schnell an das gewünschte Ziel.

Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alle Geschäfte für den täglichen Bedarf nebst zahlreichen Ärzten der unterschiedlichen Fachgebiete sind vorhanden. Darüber hinaus verfügt Leonberg über alle Schulformen.

Codice oggetto: 26143021 - 71229 Leonberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26143021 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com