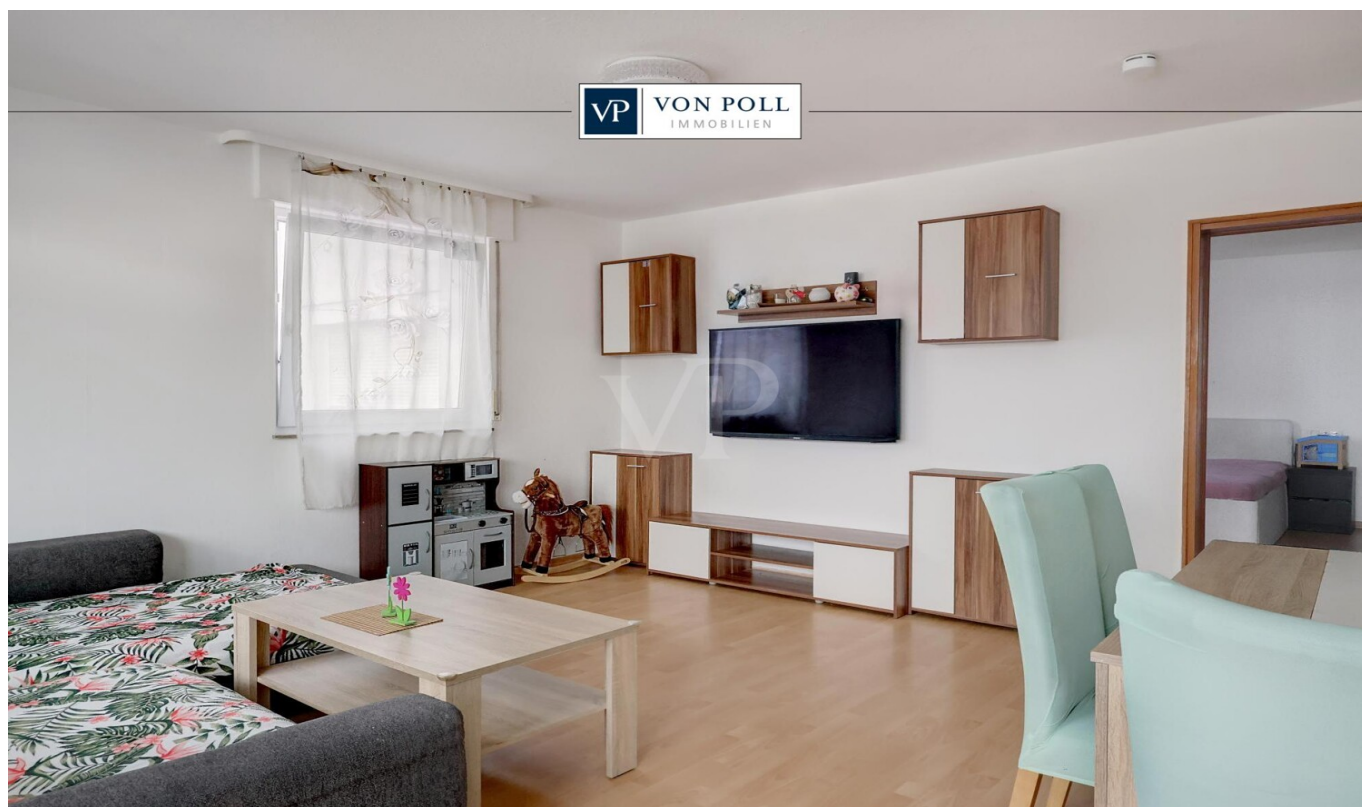


Leonberg

Provisionsfrei: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz direkt in Leonberg

Codice oggetto: 26143001



PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,55 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26143001 - 71229 Leonberg

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

Codice oggetto: 26143001 - 71229 Leonberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26143001
Superficie netta	ca. 64,55 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26143001 - 71229 Leonberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	108.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26143001 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143001 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143001 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143001 - 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 €

3,70% 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!**

Blüme pflanzen
für Klima
 GROW MY TREE

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.

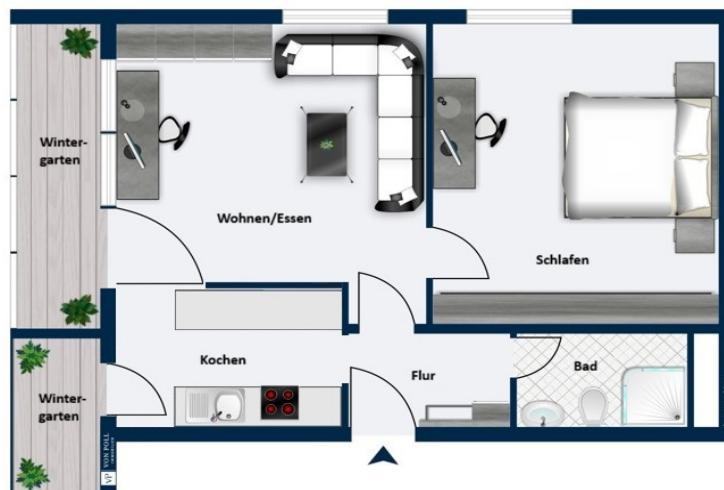
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Codice oggetto: 26143001 - 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: 26143001 - 71229 Leonberg

Una prima impressione

Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 16 Einheiten. Davon 2 Gewerbe (Arztpraxis) und 14 Wohnungen.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Zur Wohnung gehören auch noch ein separater Kellerraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welcher im Kaufpreis enthalten ist. Insbesondere hervorzuheben ist aber auch der energetisch sanierte Zustand des Gesamtgebäudes.

Derzeit ist die Wohnung an eine junge und überaus zuverlässige Familie vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.04.2022. Die Höhe der Kaltmiete beträgt insgesamt 850 Euro (inkl. 70 Euro für den Tiefgaragenstellplatz) und wurde seit Mietbeginn noch nicht erhöht. Der nicht umlegbare Teil der Nebenkosten liegt bei 116,23 Euro pro Monat. Die Ausstattung lässt sich wie folgt zusammenfassen: Großzügiger Eingangsbereich, angrenzendes Badezimmer mit Dusche in normaler Qualität. Separate Küche mit Einbauküche und Anschlüssen/Platz für Waschmaschine/Trockner, sowie einem angrenzenden kleinen Wintergarten, der gut als Abstellfläche dienen kann. Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem Balkon, der zum Wintergarten ausgebaut ist, jedoch mit Schiebefenster durch die dieser wahlweise jederzeit zum Balkon umfunktioniert werden kann. Durch mehrere großzügige Fensterflächen ist die gesamte Wohnung sehr hell. Das Schlafzimmer ist überdurchschnittlich groß und bietet viel Platz, den man beispielsweise für einen kleinen Arbeitsbereich nutzen kann. Als Bodenbelag wurde ein Laminat in Bucheoptik gewählt.

Das Gebäude verfügt über eine große Dachterrasse mit Blick über Leonberg, die den Hausbewohnern gegen Voranmeldung beim Hausmeister zur Nutzung bereit steht. Die Hausgemeinschaft verfügt über ein gut gefülltes Rücklagenkonto, trotz der bereits umfassend durchgeführten Sanierungen. Diese Kombination ist selten.

Hat Ihnen dieses Rundum-Sorglos-Paket zugesagt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26143001 - 71229 Leonberg

Tutto sulla posizione

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich zentrumsnah in Leonberg.

Die Stadt Leonberg, mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und schönen Fachwerkhäusern, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten 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 hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe.

Sie gelangen verkehrsgünstig und schnell in die nächsten Gemeinden und nach Stuttgart.

Leonberg ist durch die Autobahnen A8 und A81 an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen.

Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen die S-Bahnen S6 und S60.

Ebenso bringen zahlreiche Buslinien Sie schnell an das gewünschte Ziel.

Codice oggetto: 26143001 - 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: 26143001 - 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