

Leonberg

Außergewöhnliches Familiendomizil in seltener Randlage von Leonberg

Codice oggetto: 26143024



PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226,73 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 425 m²

Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

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

Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26143024
Superficie netta	ca. 226,73 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2036
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	41.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143024 - 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 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,79% p.a.	3,90% p.a.
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,41% p.a.

Stand 03.08.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP 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: 26143024 - 71229 Leonberg

Una prima impressione

In einer gefragten und ruhigen Wohnlage, direkt am Stadtrand von Leonberg, präsentiert sich dieses modernisierte Eckhaus aus dem Jahr 1973. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 226 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 425 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnideen und sticht allein mit diesen Eckdaten bereits aus der Masse heraus. Die gute Bausubstanz und die energetische umfassende Sanierung machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, zeitgemäßen Wohnkomfort und Nachhaltigkeit legen.

Das Haus überzeugt durch eine gute Raumaufteilung mit insgesamt 6,5 Zimmer, welche neben dem Wohn- und Essbereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen. Sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer - für jeden Bedarf ist hier mehr als ausreichend Raum. Praktisch sind auch zahlreiche Nebenflächen, die es sowohl unter dem Dach, als auch im Erdgeschoss neben dem Eingangsbereich in Form eines Hauswirtschaftsraumes gibt. Ein großes Badezimmer und ein WC im Erdgeschoss stehen zur Verfügung und bieten Funktionalität für den Familienalltag. Durch die zahlreichen Modernisierungen im gesamten Haus, insbesondere die umfangreichen Innenmodernisierungen und die Fassade mit Wärmedämmung im Jahr 2009, sowie die Installation einer neuen Heizung im Jahr 2024, präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Allgemeinzustand und ist sofort bezugsfertig.

Die Nutzflächen des Hauses werden durch eine unterkellerte Garage ergänzt, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum schafft. Vor der Garage befindet sich noch ein Carport, welches auch noch ein weiteres Fahrzeug vor Wettereinflüssen schützt.

Der Außenbereich überzeugt durch die absolute Randlage mit Blick ins Grüne – ein besonderer Vorteil dieser Immobilie. Die umliegende Natur verleiht dem täglichen Leben eine besondere Qualität und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus viel Fläche, Komfort, moderner Technik und naturnahem Wohnen, ohne dabei auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses fantastischen Hauses überzeugen und entdecken Sie Ihren möglichen neuen Lebensmittelpunkt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 26143024 - 71229 Leonberg

Tutto sulla posizione

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich im Wohngebiet "Gartenstadt" direkt in Leonberg in absoluter Randlage mit Blick ins Grüne.

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) und Schulformen, 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.

Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe.

Codice oggetto: 26143024 - 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 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: 26143024 - 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