

Leonberg

Leonberg-Ramtel: 2 Wohnungen mit Balkon

Codice oggetto: 26143014



PREZZO D'ACQUISTO: 254.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 26143014 - 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: 26143014 - 71229 Leonberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26143014
Superficie netta	ca. 96 m ²
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1954

Prezzo d'acquisto	254.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26143014 - 71229 Leonberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	192.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 26143014 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143014 - 71229 Leonberg

La proprietà



Codice oggetto: 26143014 - 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!**

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 26143014 - 71229 Leonberg

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

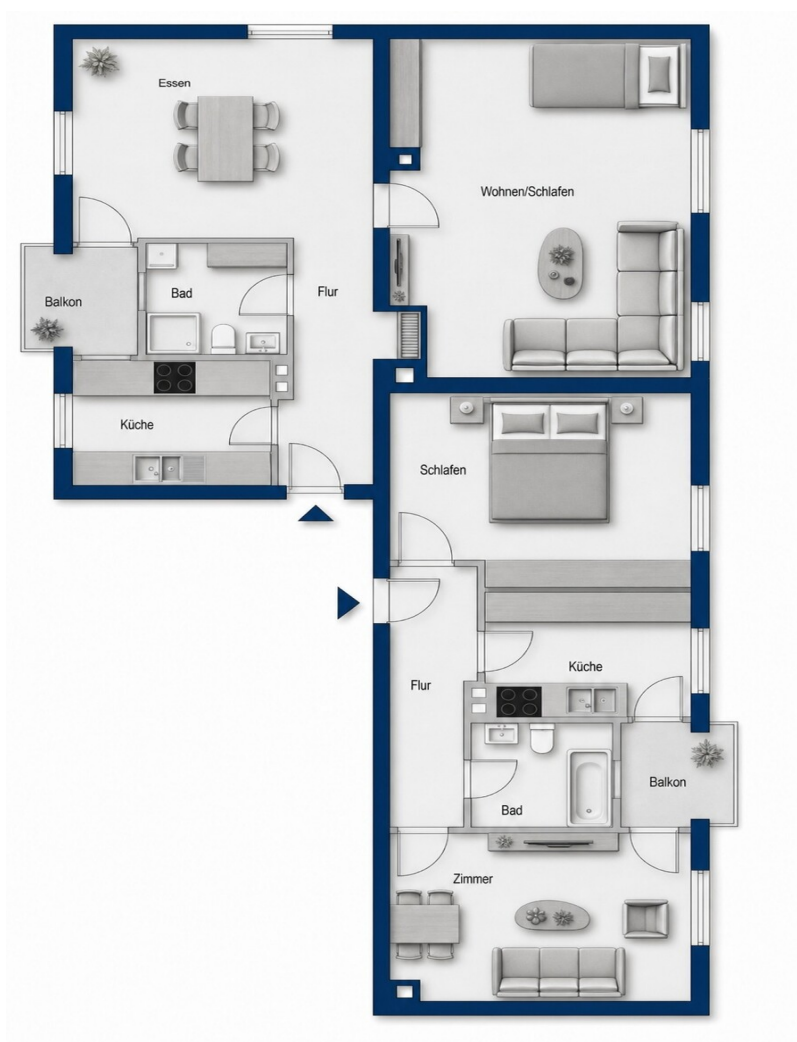
VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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: 26143014 - 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: 26143014 - 71229 Leonberg

Una prima impressione

Die beiden Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1954.

Im Jahr 1977 wurden umfangreiche Modernisierungen sowie eine bauliche Veränderung des Grundrisses durchgeführt. In diesem Zuge erhielten beide Wohnungen neue Kunststofffenster sowie eine eigene, gemeinsame Gasetagenheizung, die im Jahr 1990 erneuert wurde.

Bei der Neugestaltung des Grundrisses wurde bereits die Möglichkeit einer Zusammenlegung beider Wohnungen berücksichtigt. So entstanden aus zwei Zimmern in der Wohnung Nr. 1 ein großzügiger Wohnbereich.

Dadurch steht hier aktuell eine 1,5-Zimmer Wohnung, welche mit nur wenigen Schritten zu einer 2,5-Zimmer Wohnung mit ca. 54 m² umgebaut werden kann, zur freien Verfügung.

Die Wohnung Nr. 2 mit ca. 42 m² ist seit Mai 2017 an einen zuverlässigen Mieter für 480 Euro Kaltmiete vermietet.

Die Kombination eignet sich ideal für Kapitalanleger, die einen zuverlässigen Mieter schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit haben, eine 1,5- bis 2,5-Zimmer Wohnung neu zu vermieten. Ebenso bietet sich die Immobilie als erstes Eigenheim an – mit der Perspektive, die beiden Einheiten künftig zu einer großzügigen 3,5- bis 4,5-Zimmer Wohnung zusammenzulegen.

Codice oggetto: 26143014 - 71229 Leonberg

Dettagli dei servizi

Highlights:

- 2 Wohnungen (die zusammengelegt werden können)
- 2 überdachte Balkone
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung Nr. 1
- separate Waschküche im UG
- 2 Kellerräume
- 2 Abstellabteile auf dem Dachboden
- Hausmeisterservice (inkl. Treppenhausreinigung + Winterdienst)

Modernisierungen:

1977 Kernsanierung

1990 eigene Gastherme

1994 Hauseingangstür

1997 Treppenhausfenster

Codice oggetto: 26143014 - 71229 Leonberg

Tutto sulla posizione

Die zwei Wohnungen befinden sich in zentraler, jedoch ruhiger Wohnlage im Stadtteil Leonberg-Ramtel.

Die Stadt Leonberg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, das Leo-Bad, das Leo-Center und vieles mehr.

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 direkt von der Haustür auch mit dem Bus erreichbar. Ebenso hat Leonberg einen eigenen S-Bahnanschluss mit der S6 und S60.

Codice oggetto: 26143014 - 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: 26143014 - 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