

Leonberg

## Wohn- und Geschäftshaus in der Nähe des Leonberger Marktplatzes

*Número da propriedade: 24455058Dup*



PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 108,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 166 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24455058Dup                             |
| Área                   | ca. 108,35 m <sup>2</sup>               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 10                                      |
| Quartos                | 3                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1894                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 499.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2015                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 248.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 22.01.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1894                     |

Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



A smartphone in the foreground shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a laptop displays the Von Poll Immobilien website, which includes a market price analysis and a list of properties.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

## O imóvel

**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<br>Sollzins | effektiver<br>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!**

Blume pflanzen  
für 10 €  
GROW MY TREE

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

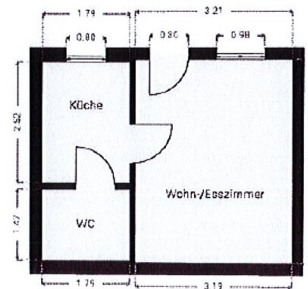
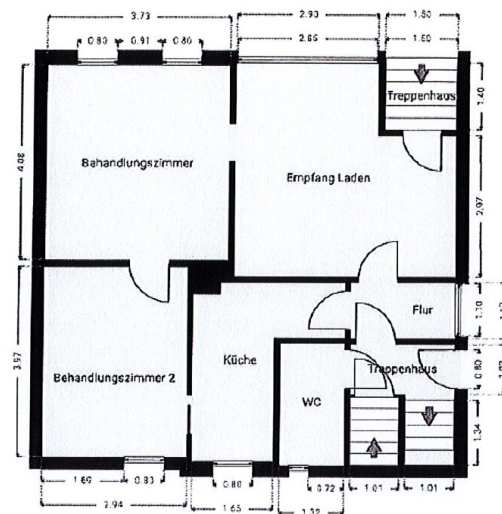
**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

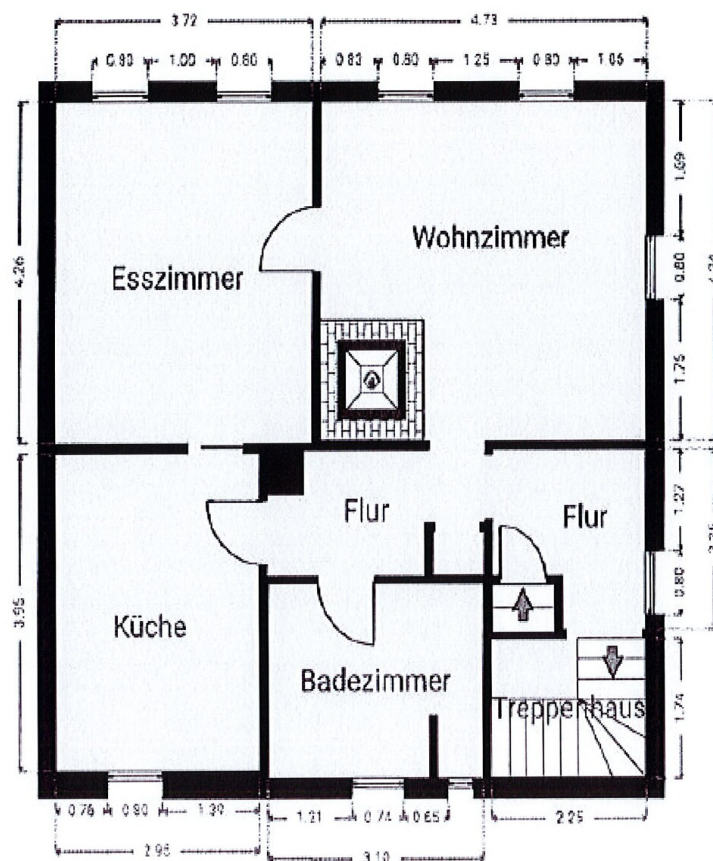
[www.von-poll.com/leonberg](http://www.von-poll.com/leonberg)

Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg

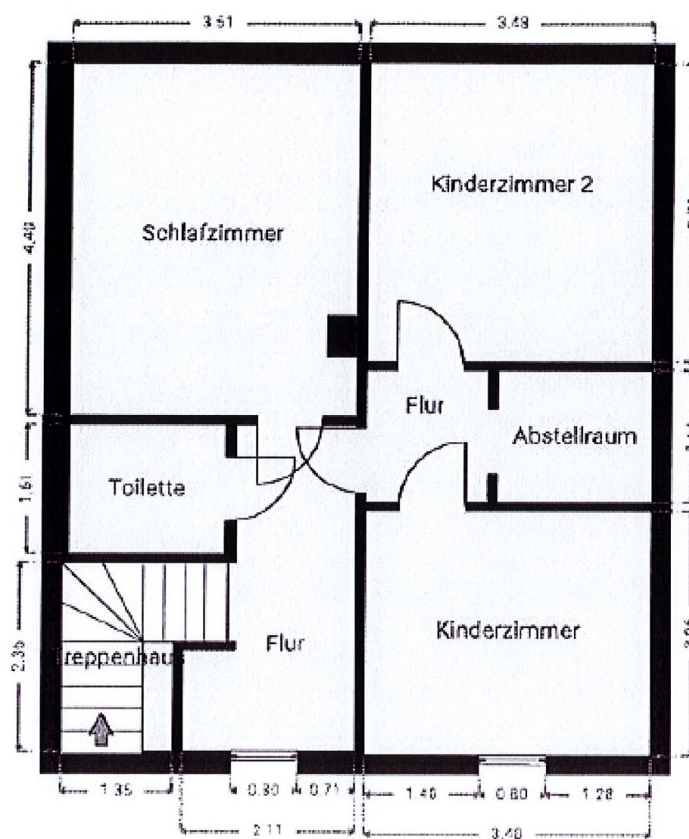
## Plantas dos pisos



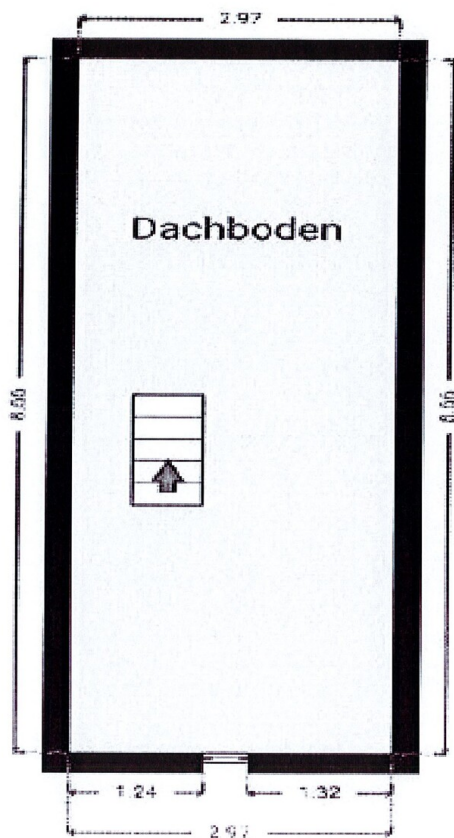
Erdgeschoss – Gewerbeinheit und separate Wohneinheit



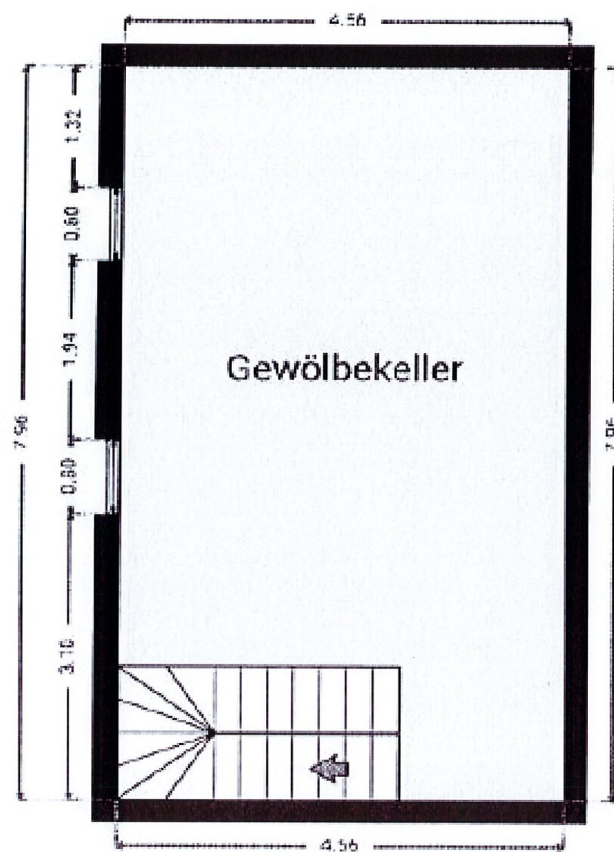
Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Untergeschoss - Gewölbekeller

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## Uma primeira impressão

Wir freuen und Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus in zweiter Reihe am historischen Leonberger Marktplatz anbieten zu können. Das Gebäude wurde ursprünglich 1896 errichtet im Jahr 2015 umfangreich renoviert. Dabei wurden alle Fenster in Kunststoff mit Doppelverglasung ausgetauscht, eine neue Gas-Zentralheizung mit neuen Heizkörpern eingebaut, alle 3 x Tageslicht-Badezimmer wurden inkl. Wasseranschlüsse erneuert.

Falls gewünscht, könnten das gesamte Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss aufstocken werden und dadurch zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Ebenso können im Dachgeschoss Gauben eingebaut werden um die vorhandene Wohnfläche zu erweitern.

### Aufteilung:

Das Erdgeschoss mit seiner Gewerbeinheit ist von einer Fach-Fußpflege & Maniküre angemietet. Die Räumlichkeiten bestehen aus einem großen Empfangsbereich, 2 x Behandlungszimmer, einer kleinen Küche und einem Tageslicht-Badezimmer mit Dusch, Waschbecken und WC. Die Mieteinnahmen betragen monatlich 550,- Euro zuzüglich der Nebenkosten in Höhe von 150,- Euro. Über einen eigenen Zähler können die Nebenkosten separat abgelesen werden.

Das Obergeschoss und das 1. Dachgeschoss werden aktuell als eine Wohneinheit privat genutzt. Das Obergeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit einem zusätzliche Holz-Ofen für ein behagliches Ambiente. Direkt angeschlossen ist das Esszimmer und eine große Küche mit einer Einbauküche. Das schöne Tageslicht-Bad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet.

Das 1. Dachgeschoss erreichen Sie über einen separaten Flur mit Treppe. Hier finden Sie 1 x Schlafzimmer mit Dachfenster, 2 x Kinderzimmer mit Fenster, ein separates WC mit Dachfenster und einem kleinen Abstellraum vor. Über einen Zugang mit ausziehbarer Holztreppe kommen in den Spitzboden, der als zusätzliche Nutzfläche fungiert.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein großer Gewölbekeller zur freien Verfügung. Da sich Grundwasser unterhalb des Gebäudes befindet, wird dieses bei Bedarf über eine Wasserpumpe abgepumpt bzw. abgeleitet.

Auf dem Grundstück befand sich eine Werkstatt die mit schriftlicher Genehmigung von

2019 von der Stadt Leonberg in ein 1-Zimmer-Appartement mit Küche und innenliegendem Bad umgebaut wurde. Das separate 1-Zimmer-Appartement ist aktuell neu vermietet worden und die monatliche Kalt-Miete beträgt 500,- Euro zuzüglich Nebenkosten 50,- Euro.

**Wohnflächen:**

- Wohn- und Geschäftshaus (OG + 1. DG) = ca. 108,35 m<sup>2</sup>
- Separate 1-Zimmer-Appartement = ca. 20,39 m<sup>2</sup>

**Gewerbefläche:**

- Wohn- und Geschäftshaus (EG) = ca. 58,78 m<sup>2</sup>

Auf dem Grundstück ist eine Zufahrt, die aktuell als Parkmöglichkeit genutzt wird. So kann man die Parksituation in Marktplatznähe gut lösen.

Für eine Besichtigung ist eine aktuelle Finanzierungsbestätigung notwendig.

**Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## **Detalhes do equipamento**

- Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2015)
- Alle Heizkörper erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Fenster in 2-Fach-verglaste Kunststofffenster erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Badezimmer erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Wasser-Anschlüsse erneuert (Baujahr 2015)
- Potenzial zur Aufstockung um ein ganzes Vollgeschoss möglich
- Ausbau von Gauben im Dachgeschoss möglich
- Im UG befindet sich ein großer Gewölbekeller

**Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## **Tudo sobre a localização**

Leonberg hat zusammen mit allen Teilorten knapp 50.000 Einwohner. Mit ihrer malerischen Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt die Stadt über sehr viel Charme und darüber hinaus bietet sie 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 zahlreiche Buslinien Sie schnell an das gewünschte Ziel.

**Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## Outras informações

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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.

**Número da propriedade: 24455058Dup - 71229 Leonberg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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