

Leonberg

# Helle Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 26143006



PREÇO DE COMPRA: 127.000 EUR • ÁREA: ca. 57 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg**

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

Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26143006  | Preço de compra             | 127.000 EUR   |
| Área                   | ca. 57 m <sup>2</sup>                                       | Apartamento                 | Piso  |
| Piso                   | 2   | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 2   | Modernização / Reciclagem   | 2021  |
| Quartos                | 1   | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 1   | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |
| Ano de construção      | 1973  |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 23000 EUR (Venda) |                             |   |

Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central   | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|-----------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Fornecimento de calor | Consumo final de energia                                 | 174.30 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 06.10.2029            | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1973                              |

Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26143006 - 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!



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

Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg

## O imóvel



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

**Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg**

## **Uma primeira impressão**

**Die Wohnung befindet sich im 1. OG einer gepflegten Mehrfamilienhausanlage. Direkt vor der Wohnung befindet sich ein kleiner Vorplatz im Treppenhaus, der sich sehr gut für Schuhschränke eignet.**

**Vom offen geschnittenen Wohn-/ Essbereich gelangt man auf den großzügigen Ostbalkon, welcher 2021 saniert wurde. Auch die Fenster wurden bereits 2015 in Kunststofffenster mit einer Doppelverglasung ausgetauscht. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet. Sehr praktisch ist der kleine Abstellraum im Flurbereich neben der Garderobe.**

**Im UG befindet sich ein eigener Kellerraum. Durch die Gänge gelangt man trockenen Fußes direkt in die Tiefgarage. Diese wurde ebenso wie das obere Parkdeck 2020 saniert.**

**Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 23.000 Euro zusätzlich erworben werden. Es besteht dazu die Möglichkeit einen Außenstellplatz anzumieten.**

**Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer genutzt und kann nach Absprache frei werden. Sie eignet sich daher optimal als Kapitalanlage, aber auch zur Eigennutzung.**

**Bitte beachten Sie, dass Sonderumlagen für die Heizungsanlage und Fassadensanierung beschlossen wurden.**

**Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg**

## **Detalhes do equipamento**

**Modernisierungen:**

**2021 Balkonsanierung**

**2020 Tiefgaragensanierung**

**2020 Parkdecksanierung**

**2019 LED Beleuchtung im Treppenhaus**

**2018 LED Beleuchtung in der Tiefgarage**

**2015 Fenster von der Wohnung**

**2015 Laminat in der Wohnung**

**2011 Außenanlage**

**2026 / 2027 wird die Heizungsanlage mit Übergabestationen in den einzelnen Mehrfamilienhäusern verbessert**

**2026 / 2027 erfolgt eine energetische Fassadensanierung**

**Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg**

## **Tudo sobre a localização**

**Warmbronn ist ein Teilort von Leonberg und liegt in einer besonders verkehrsgünstigen Lage. Hier befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Gastronomie sowie Ärzte. Der Kindergarten und die Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Tennishalle, ein Kunstrasensportplatz und viele Vereine bilden das sportliche Angebot.**

**In wenigen Minuten gelangt man mit dem Auto nach Renningen oder auf die A8 und A81 Richtung Karlsruhe, Pforzheim, Sindelfingen und Stuttgart. Die häufig verkehrenden Buslinien in alle Richtungen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.**

**Número da propriedade: 26143006 - 71229 Leonberg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26143006 - 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)**