

Leonberg – Leonberg

# Ansprechende 2,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad und Balkon

Objektnummer: 24143027



KAUFPREIS: 218.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24143027
Wohnfläche	ca. 62,98 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984

Kaufpreis	218.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie

**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 150.000 €

**3,18% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand 01.10.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen für Klima

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984. Im Haus befinden sich 8 Wohneinheiten, wirtschaftlich zusammen gehört es mit dem Nebenhaus welches ebenfalls über 8 Wohneinheiten verfügt. Über den Wohnungseingang, mit Platz für eine Garderobe, gelangt man rechts in die geräumige Küche. Geradeaus kommt man direkt in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Über einen fensterloses Zwischenzimmer, welches wunderbar als Ankleide, Büro und/oder als nützliche Abstellfläche dienen kann, kommt man wieder rechts in das Tageslichtbad und links in das Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Zugang zum Balkon verfügt. Die Ausstattung ist als normal und überwiegend baujahrestypisch zu bezeichnen. Im Badezimmer wurden die Bodenfliesen erneuert. Der übrige Teil der Wohnung hat einen schönen Parkettboden mit Ausnahme der Küche, die ebenfalls gefliest ist. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit 2020 und ist völlig problemfrei.

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage direkt am Rande des Haldengebietes. Leonberg ist eine der ältesten Städte Baden-Württembergs und bietet einen hervorragenden Zugang zur Wirtschaftsregion Stuttgart. So ist Leonbergs Innenstadt von vornehmlich mittelalterlicher Fachwerkarchitektur geprägt. Sehenswürdigkeiten sind der Marktplatz mit seinem historischen Brunnen, das Renaissance-Schloss sowie der dazugehörige imposante Pomeranzengarten. Dieser einzigartige Terrassengarten wurde detailgetreu nachgebaut und sorgt heute noch für ein herrschaftliches Flair. Schöne Wohnlagen, tolle Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ansprechendes und grünes Umland mit Ausflugszielen, wie zur Sternwarte in Leonberg-Höfingen oder dem Bauernhausmuseum in Gebersheim, als auch eine hervorragende Verkehrsanbindung, machen Leonberg und die nähere Umgebung zu einem gefragten Wohnort und einem attraktiven Unternehmensstandort.

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24143027 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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