

Leonberg – Leonberg

# Ein Rundum-Sorglos-Paket das keine Wünsche offen lässt!

Objektnummer: 23143007W5



KAUFPREIS: 177.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

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

Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23143007W5
Wohnfläche	ca. 52,2 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	1.5
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	177.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23143007W5 - 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 350.000 €

3,21% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,21% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 03.02.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
 GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Objektnummer: 23143007W5 - 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: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Ein erster Eindruck

Das Wichtigste zuerst: Warum ist diese großzügige und sehr gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung ein Rundum-Sorglos-Paket? - Ordentlicher und zuverlässiger Mieter - Mietrückstände gab es nie - Einbauküche vorhanden und im Kaufpreis enthalten - TG-Stellplatz vorhanden und im Kaufpreis enthalten - Energetisch saniertes Gebäude - Überdurchschnittlich viele Rücklagen - Balkon / Wintergarten - Zentrumsnahe Lage Nun aber die weiteren Details: Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 16 Einheiten. Davon 2 Gewerbeeinheiten und 14 Wohnungen. Das Apartment ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Zur Wohnung gehören auch noch ein separater Kellerraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz welcher im Kaufpreis bereits enthalten ist. Insbesondere hervorzuheben ist der energetisch hochwertig sanierte Zustand des Gesamtgebäudes und ein überdurchschnittlich hoher Rücklagenbestand. Die Ausstattung lässt sich wie folgt zusammenfassen: Großzügiger Eingangsbereich, angrenzendes Badezimmer mit Duschwanne. Separate Küche mit Einbauküche und Zugang zu einem kleinen Wintergarten. Im großzügigen Wohn- und Schlafbereich gibt es zahlreiche Fenster, welche diesen Bereich besonders hell und freundlich wirken lassen. Als Bodenbelag wurde ein heller Laminat gewählt. Von hier aus gelangt man auch noch auf einen weiteren, großen Wintergarten, der sich über Schiebeelemente zum Balkon öffnen lässt. Das Gebäude verfügt über eine große Dachterrasse, die den Hausbewohnern gegen Voranmeldung beim Hausmeister zur Nutzung bereit steht. Die aktuellen Kaltmieteinnahmen liegen bei 652,00 Euro pro Monat. Haben Sie diese Informationen neugierig gemacht? Dann rufen Sie uns gerne an oder stellen eine Anfrage. Wir freuen uns darauf!

Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Alles zum Standort

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich zentrumsnah in Leonberg. Die Stadt Leonberg mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und schönen Fachwerkhäusern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten 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 hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe. Sie gelangen verkehrsgünstig und schnell in die nächsten Gemeinden und nach Stuttgart. 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.

Objektnummer: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23143007W5 - 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)