

Leonberg – Leonberg

# Seltene Gelegenheit: Neuwertiges Passivhaus als Investorenobjekt

Objektnummer: 23143042



KAUFPREIS: 3.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 684 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

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

Objektnummer: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23143042
Wohnfläche	ca. 684 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	12
Badezimmer	8
Baujahr	2010
Stellplatz	7 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	3.249.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	16.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.04.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23143042 - 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 €

3,19% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!





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

Objektnummer: 23143042 - 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: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf kommt eine nicht ganz alltägliche Immobilie, die das Investorenherz höher schlagen lässt, mit folgenden Eckdaten: - Eckgrundstück mit 1.010qm Grundstücksfläche - Baujahr 2010 - 7-Parteienhaus (grundbuchrechtlich nicht aufgeteilt) - 5 Parteien vermietet, 2 Einheiten bisher selbstgenutzt und bei Verkauf freiwerdend - im UG gibt es eine weitere Einheit, die derzeit als Büro genutzt wird und über eine Küchenzeile verfügt - die beiden, bisher selbstgenutzten Einheiten, haben eine "Haus im Haus"-Struktur - die Mietverträge stammen aus den Jahren 2012, 2013, 2018, 2019, 2020 und 2023 - circa 684qm vermietbare Wohnfläche - mehrere Einbauküchen, teilweise besonders hochwertig - insgesamt sehr hochwertige Ausstattung - 4 Einheiten haben noch ein zusätzliches Gäste-WC - 4 Garagenplätze mit jeweils Stellplätzen davor, 3 weitere Außenstellplätze - es gibt 2 Treppenhäuser, eines vorne am Haus, welches zu den bisher selbstgenutzten Einheiten führt und eines hinten am Haus, welches zu den weiteren Einheiten führt - beide Treppenhäuser verfügen über einen Granitboden - bei Vermietung der bisher selbstgenutzten Einheiten liegen die gesamten Jahreskaltmieteinnahmen aller Einheiten, der Garagen und Stellplätze bei circa 100.000 Euro p.a., hinzu kommen Erträge aus der Einspeisevergütung der PV-Anlage - Passivhaus (A+) mit einem Energiebedarf (Bedarfsausweis) von 16,2 kWh/(m2a) - Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Anlage und Solaranlage - Fußbodenheizung im ganzen Haus - Aktive Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung - eine bisher selbstgenutzte Einheit verfügt über einen Wellnessbereich mit Sauna, Steindusche und einem weiteren WC - vor den beiden Terrassen die nach Süden ausgerichtet sind, befindet sich jeweils eine separate Fläche, die als Grillplatz dienen kann Zusammengefasst: Hochwertig - neuwertig - gut vermietet - super Lage direkt in Leonberg - TOP Energiewert und auf lange Sicht keinerlei Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Alles zum Standort

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich im Wohngebiet "Gartenstadt" direkt in Leonberg. Die Stadt Leonberg mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt über 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. 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.

Objektnummer: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 16.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23143042 - 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)