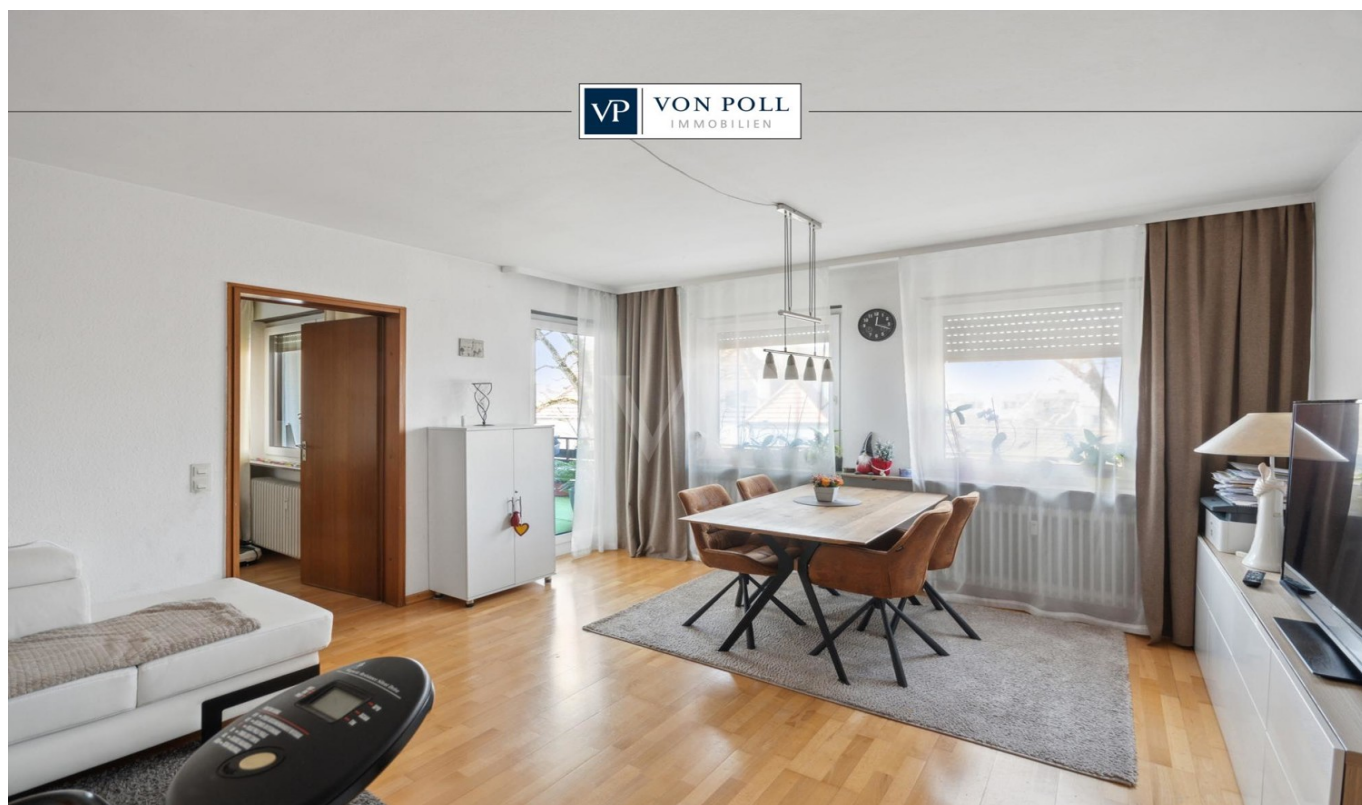


Leonberg

Attraktive Kapitalanlage oder interessante Erstimmobilie - Sie haben die Wahl!

Objektnummer: 25143012



KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,81 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

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

Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25143012	Kaufpreis	209.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62,81 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1973		

Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	197.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.06.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

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

VP VON POLL
FINANCE

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 €

3,34% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung
3,27% p.a. gebundener Sollzins

Sollbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,30% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

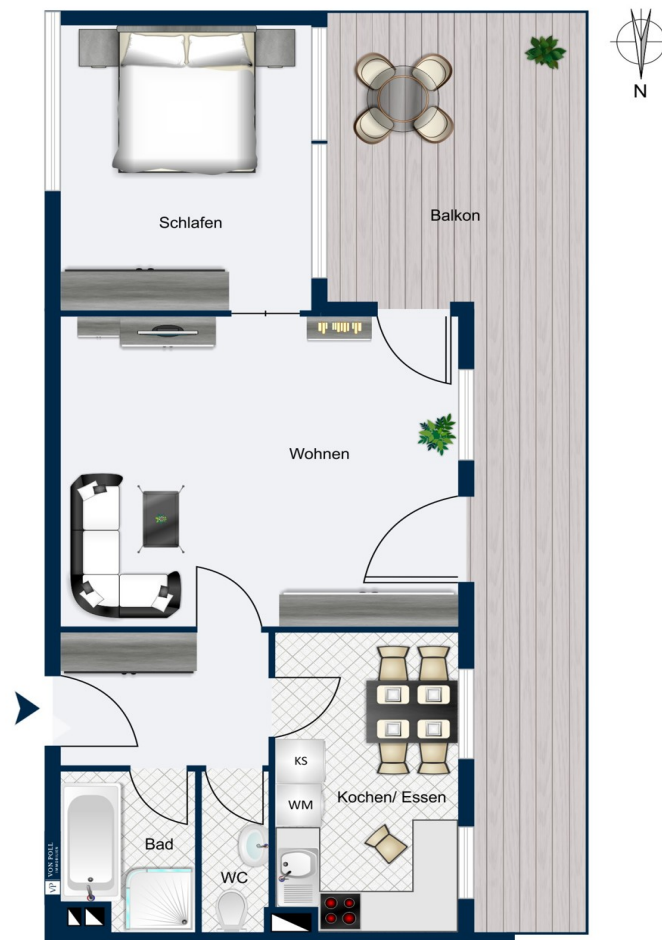
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blauwälder pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25143012 - 71229 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: 25143012 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1973 mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² und einem überdurchschnittlich großem Balkon. Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand und bietet eine praktische Raumaufteilung, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist. Aktuell ist die Wohnung zu einer Kaltmiete von 850 Euro vermietet und daher auch eine interessante Kapitalanlage. Über das geräumige Wohnzimmer gelangt man zu dem rund 28 m² großen West-Balkon. Dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie einen Kleiderschrank. Die Küche, die im Besitz der Mieterin ist, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist funktional ausgestattet. Ein hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne und das WC, das sich separat befindet, komplettieren das Raumangebot. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als normal zu bezeichnen. Da sich Bad und WC in einem gepflegten aber baujahrestypischen Zustand befinden, sollten hierfür perspektivisch Rücklagen zur Verfügung stehen. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Duplex-Garagenstellplatz, der sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sowie ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Hervorzuheben ist der im Jahr 2008 durchgeführte Modernisierungsprozess, bei dem die Heizung erneuert, die Fenster ausgetauscht und die Fassade gestrichen wurde. Hinweis zum Hausgeld: Der umlagefähige Anteil beträgt circa 340 Euro. Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben, zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und Fragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in der Nähe der Altstadt von Leonberg - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Umgebung. 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.

Objektnummer: 25143012 - 71229 Leonberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 197.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25143012 - 71229 Leonberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg
E-Mail: leonberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com