

Leonberg – Leonberg

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

Property ID: 23143007W5



PURCHASE PRICE: 177.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 52,2 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

At a glance

Property ID	23143007W5
Living Space	ca. 52,2 m ²
Floor	1
Rooms	1.5
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	177.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.04.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

The property



Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

The property



Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

The property



Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

The property

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

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

A first impression

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!

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

All about the location

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.

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Koltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com