

Leonberg – Leonberg

# Ruhige Lage mit Garten und Außenpool

Property ID: 24143009



PURCHASE PRICE: 738.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 318 m<sup>2</sup>

Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## At a glance

|                      |                                       |                               |  |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID          | 24143009                              | Purchase Price                | 738.000 EUR  |
| Living Space         | ca. 204 m <sup>2</sup>                | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Modernisation / Refurbishment | 2021   |
| Rooms                | 5.5                                   | Condition of property         | Modernised   |
| Bedrooms             | 4                                     | Construction method           | Solid  |
| Bathrooms            | 2                                     | Usable Space                  | ca. 34 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 1970                                  | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                               |  |

Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 177.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 16.02.2034      | Energy efficiency class                              | F                           |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2002                        |

Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143009 - 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!

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,19% p.a.**

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

| Sollinbindung | 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

Blüme pflanzen für die Klima  
GROW MY TREE

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

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



Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## A first impression

Dieses großzügige Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich dank der vielen Modernisierungen in einem sehr gepflegten Zustand. Das EG mit einem hellen Marmorboden verbindet auf einer Fläche von ca. 56 m<sup>2</sup> den Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche. Von hier gelangt man auf die überdachte Terrasse, welche mit seinem angrenzenden Garten zum Verweilen mit Freunden und Familie einlädt. Bei dem großen Außenpool ist eine weitere kleine Terrasse sowie Platz für eine Grillstation. Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt an kälteren Tagen für gemütliche Abende und die Pflanzenbank beim Essbereich bringt einen ganz besonderen Charme ins Haus. Auf den beiden oberen Etagen mit insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup> stehen 4 Zimmer und 2 Tageslichtbäder zur Verfügung. Von 2 Zimmern hat man einen direkten Zugang auf den überdachten Südbalkon. Das großzügige Zimmer im Dachgeschoß bietet ca. 49 m<sup>2</sup> und kann zu 2 Zimmern gestaltet werden, um insgesamt 5 Schlafzimmer zur Verfügung zu haben. Im UG befindet sich neben dem Vorratskeller, der Waschküche und einem weiteren Keller genügend Stauraum sowie ein zusätzlicher Hobbyraum zur freien Gestaltung. Eine eigene Garage mit elektrischem Tor sowie ein Außenstellplatz sind im Angebot mit enthalten.

Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Details of amenities

### Highlights:

- Split-Level-Bauweise
- großer Wohn- und Essbereich mit ca. 56 m<sup>2</sup>
- Schwedenofen im Wohnbereich
- überd. Terrasse mit Garten
- Außenpool mit einer kleinen Terrasse
- überdachter Südbalkon
- 2 Tageslichtbäder
- großes Zimmer in DG mit ca. 49 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum
- 1 Garage und 1 Stellplatz

### Modernisierungen:

- 2002 Fenster
- 2002 Kessel und Brenner der Heizung
- 2009 Schwedenofen im Wohnzimmer
- 2010 Laminat im OG und DG
- 2010 Bad im OG und WC im EG
- 2010 Dach gedämmt und neu eingedeckt
- 2016 Bad und WC im DG
- 2018 Nebeneingangstür
- 2020 Eingangstür
- 2020 elektr. Garagentor
- 2021 Fassadenanstrich
- 2021 Dämmung der Westseite

Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## All about the location

Warmbronn ist ein Teilort von Leonberg und liegt in einer besonders verkehrsgünstigen Lage. Hier befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Gastronomie sowie Ärzte. Der Kindergarten und die Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Tennishalle und viele andere Vereine bilden das sportliche Angebot. In wenigen Minuten gelangt man mit dem Auto nach Renningen oder auf die A8 und A81 Richtung Karlsruhe, Pforzheim, Sindelfingen und Stuttgart. Die häufig verkehrenden Buslinien in alle Richtungen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 24143009 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 177.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Property ID: 24143009 - 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](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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