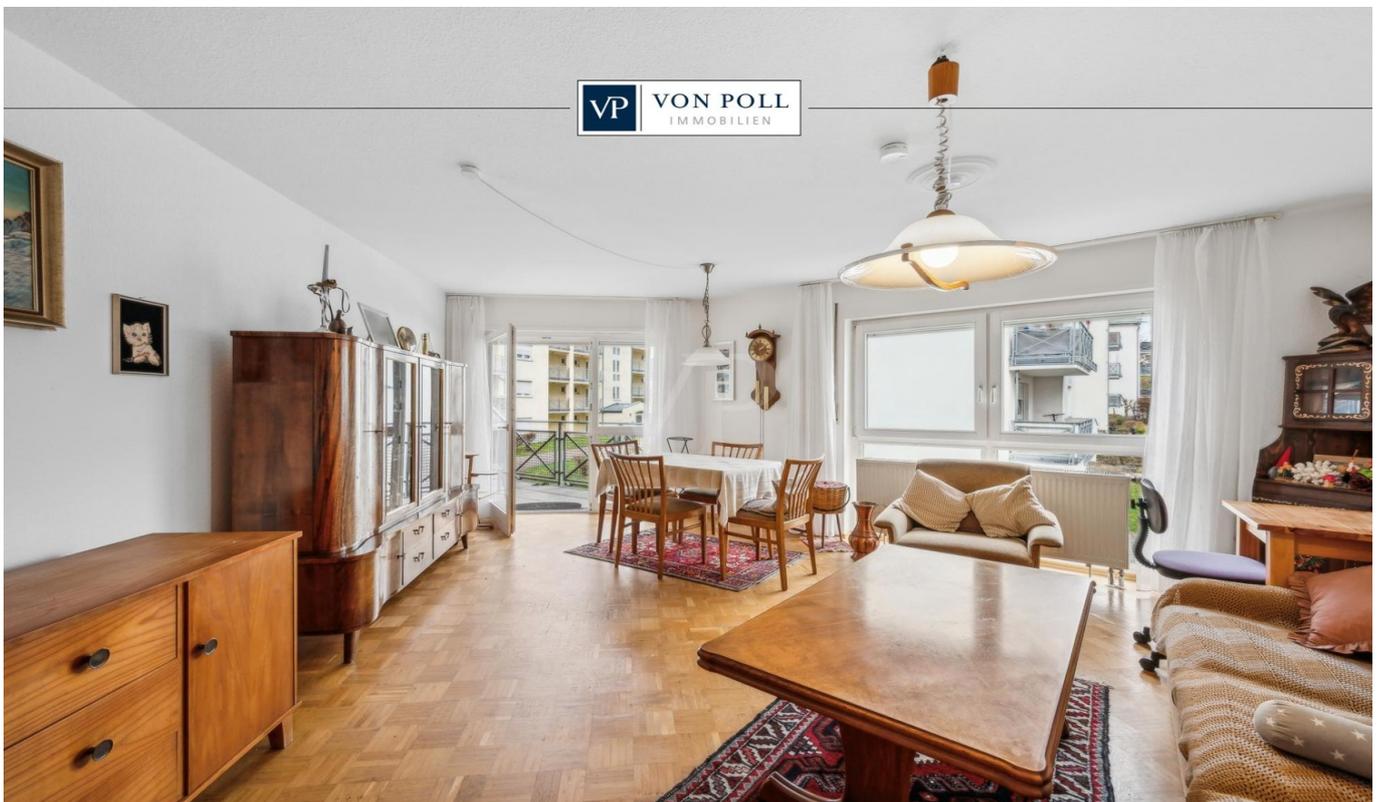


Leonberg – Leonberg

# Großzügige Seniorenwohnung mit Balkon

Property ID: 24143038



PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24143038 - 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: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## At a glance

Property ID	24143038
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.11.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## The property



Property ID: 24143038 - 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!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**2,87% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
2,81% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,82% p.a.	2,90% p.a.
10 Jahre	2,81% p.a.	2,87% p.a.
30 Jahre	3,28% p.a.	3,34% p.a.

Stand 03.01.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blüme pflanzen für Klima  
GROWAY TREE

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



**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN®**

**VON POLL**  
www.von-poll.com

**VON POLL**  
07152 - 90 71 13 0

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: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## A first impression

Die hier angebotene, ca. 67 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt zentral und bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und anderen wichtigen Einrichtungen. Diese Etagenwohnung befindet sich in einer gepflegten Anlage für betreutes Wohnen, wobei der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) als erfahrener Partner ein komfortables Lebensumfeld für die Bewohner schafft. Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional. Sie verfügt über insgesamt 2 Zimmer, davon ein Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Schrank, Bett und ggf. auch für einen Schreibtisch bietet. Durch die barrierefreie Bauweise ist die Wohnung ideal für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Der Hauptwohnbereich ist großzügig geschnitten und bequem erreichbar, was das Wohnen besonders angenehm gestaltet. Ein herausragendes Merkmal ist der überdachte Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Hier kann man entspannt den Tag ausklingen lassen. Die Fenster aus Holz mit doppelter Isolierverglasung sorgen für eine gute Lichtdurchflutung der Räume und effiziente Energienutzung. Das Badezimmer ist ebenfalls barrierefrei und mit einer großzügigen Dusche ausgestattet, was zusätzlichen Komfort bietet. Neben einem funktionalen Badezimmer wird Sie die praktische Einbauküche erfreuen, die ausreichend Stauraum und alle notwendigen Geräte beinhaltet. Die Wohnung verfügt über eine zentrale Fernwärme-Heizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Der klassische Parkettboden in den Wohnbereichen verleiht der Wohnung eine behagliche Atmosphäre. Zudem gehört zu dieser Wohnung ein TG-Stellplatz, der im Preis inbegriffen ist und mit einem direkten Zugang zum Gebäude komfortables Parken sicherstellt. Die Kombination aus Lage, durchdachtem Raumkonzept und der Zugehörigkeit zu einer betreuten Wohnanlage unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie. Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die Wert auf Barrierefreiheit und die Nähe zu städtischen Einrichtungen legen, ohne auf Komfort verzichten zu wollen. Auch für Kapitalanleger ist diese Wohnung durchaus interessant. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ideale Wohnlösung selbst in Augenschein zu nehmen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Details of amenities

- Balkon
- TG-Stellplatz
- großes Bad mit Dusch (barrierefrei)
- Fenster aus Holz, doppelte Isolierverglasung
- Einbauküche
- Parkettboden
- Anlage für betreutes Wohnen (ASB)

Property ID: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## All about the location

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage im Stadtteil Eltingen. 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: 24143038 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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: 24143038 - 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)