

Leonberg – Leonberg

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

Número de propiedad: 23143007W5



PRECIO DE COMPRA: 177.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 52,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## De un vistazo

Número de propiedad	23143007W5
Superficie habitable	ca. 52,2 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	1.5
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	177.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.04.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propiedad

### 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](http://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**

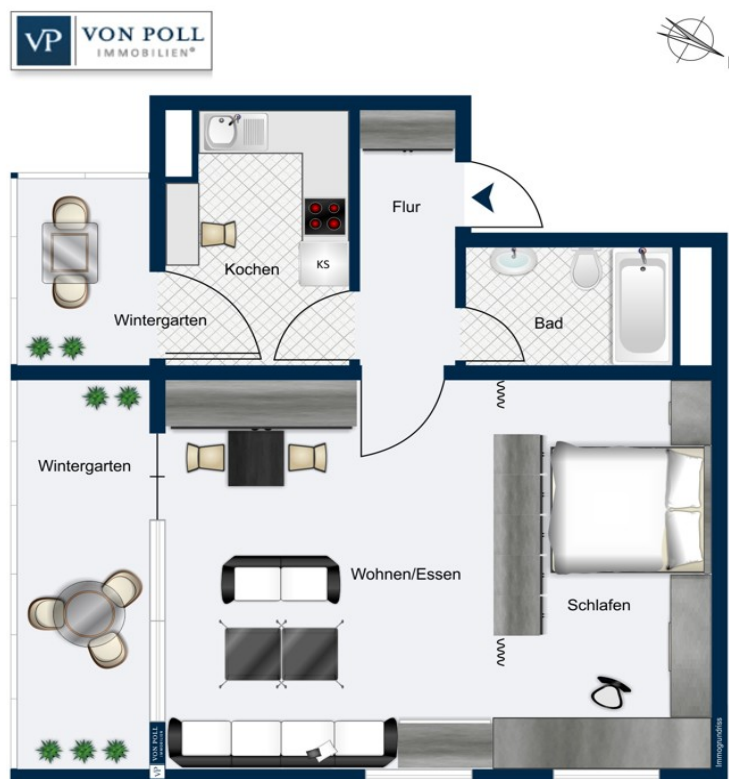
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)