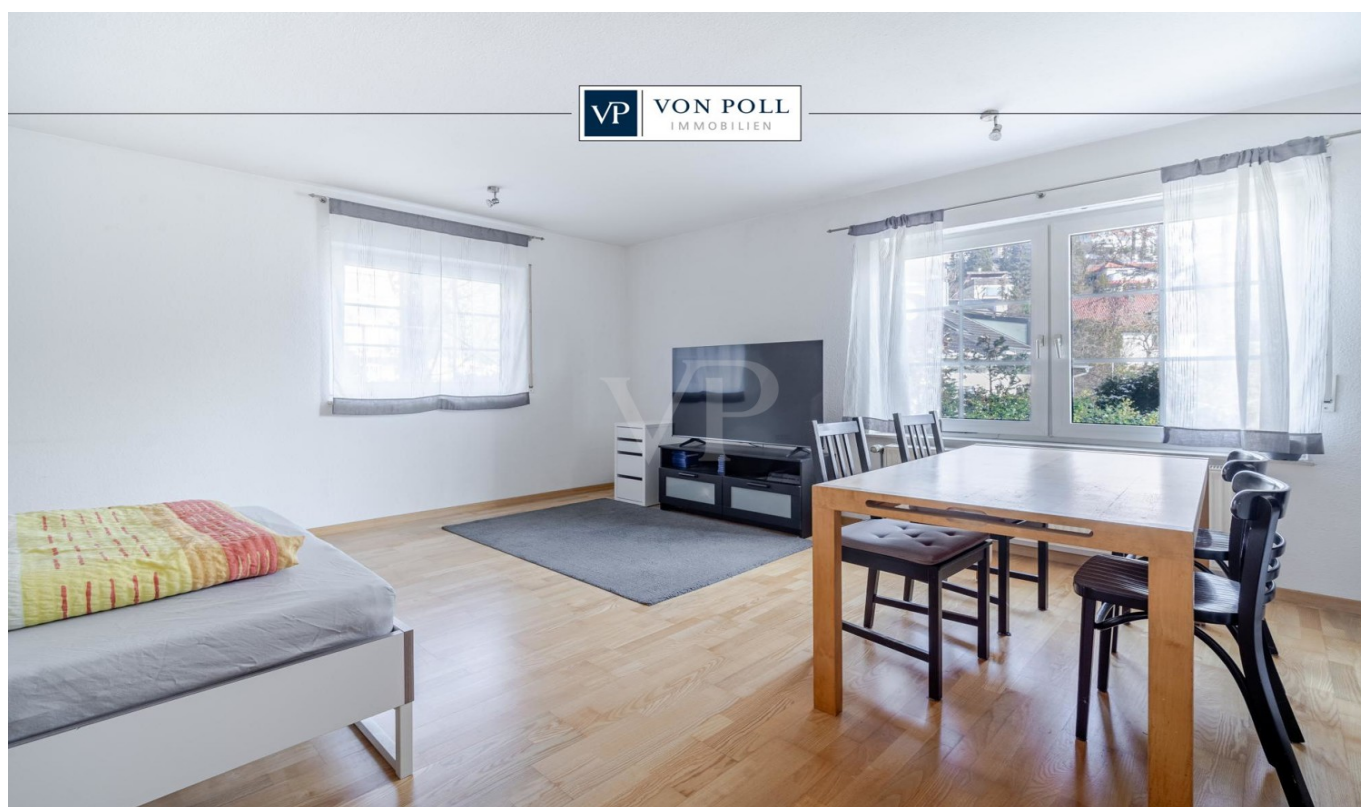


Leonberg – Leonberg

Interessante Kapitalanlage in gehobenem Wohnumfeld sucht neuen Eigentümer

Número de propiedad: 25143011



PRECIO DE COMPRA: 174.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 43 m² • HABITACIONES: 1.5

Número de propiedad: 25143011 - 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: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

De un vistazo

Número de propiedad	25143011	Precio de compra	174.000 EUR
Superficie habitable	ca. 43 m ²	Piso	Apartamento
Habitaciones	1.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Modernización / Rehabilitación	2024
Año de construcción	1990	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	166.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	07.10.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propiedad



Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propiedad



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

Número de propiedad: 25143011 - 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 Sollzinbindung
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	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

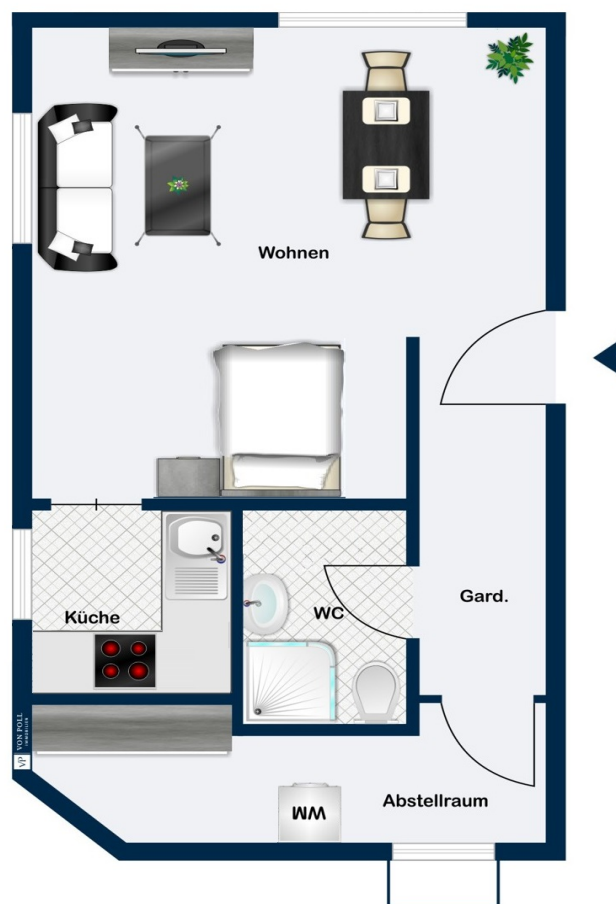
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25143011 - 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: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Una primera impresión

Diese interessante Kapitalanlage überzeugt mit einer tollen, ruhigen Wohnlage in einem überschaubar großen Gebäude mit lediglich 4 Wohneinheiten. Ein sinnvoll geschnittener Grundriss lässt die Wohnung größer wirken und bietet optimale Voraussetzungen, um auf dem vorhandenen Platz eine angenehme Raumgestaltung verwirklichen zu können. Das Badezimmer hat eine angenehme Größe und die Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche aus dem Jahr 2011 ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Praktisch ist der in der Wohnung liegende Abstellraum, der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Dies sorgt für kurze Wege im Alltag. Aktuell ist die Wohnung vermietet zu 610 Euro kalt. Das Mietverhältnis besteht seit 06.2023 und ist bisher ungekündigt. Die Wohnung ist möbliert vermietet, das bedeutet die Einrichtung ist Bestandteil des Verkaufs und im Kaufpreis enthalten. Dazu gehört das Bett mit Matratze, ein Schrank, ein Bürostuhl mit Schreibtisch, ein Esstisch mit zwei Stühlen, ein Regal, ein Sofa, eine Kommode, die Badezimmerausstattung sowie die Lampen und Vorhänge. Haus und Wohnung sind in einem gepflegten Zustand. Als Bodenbelag ist Parkett verwendet worden. Haben Sie diese Eckdaten angesprochen, dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Ramtel. Die Stadt Leonberg mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt über 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, auch direkt an den Flughafen über die Schnellbuslinie X60. Die nächste Bushaltestelle liegt gerade mal circa 300 m von der Wohnung entfernt. Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten, Freibad und Sportmöglichkeiten liegt in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Nähe zur Natur: Das Naturschutzgebiet Gerlinger Heide befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Immobilie und lädt mit zahlreichen Wanderwegen zum spazieren gehen, joggen und zu Freizeitaktivitäten ein.

Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

Número de propiedad: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sven Koltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com