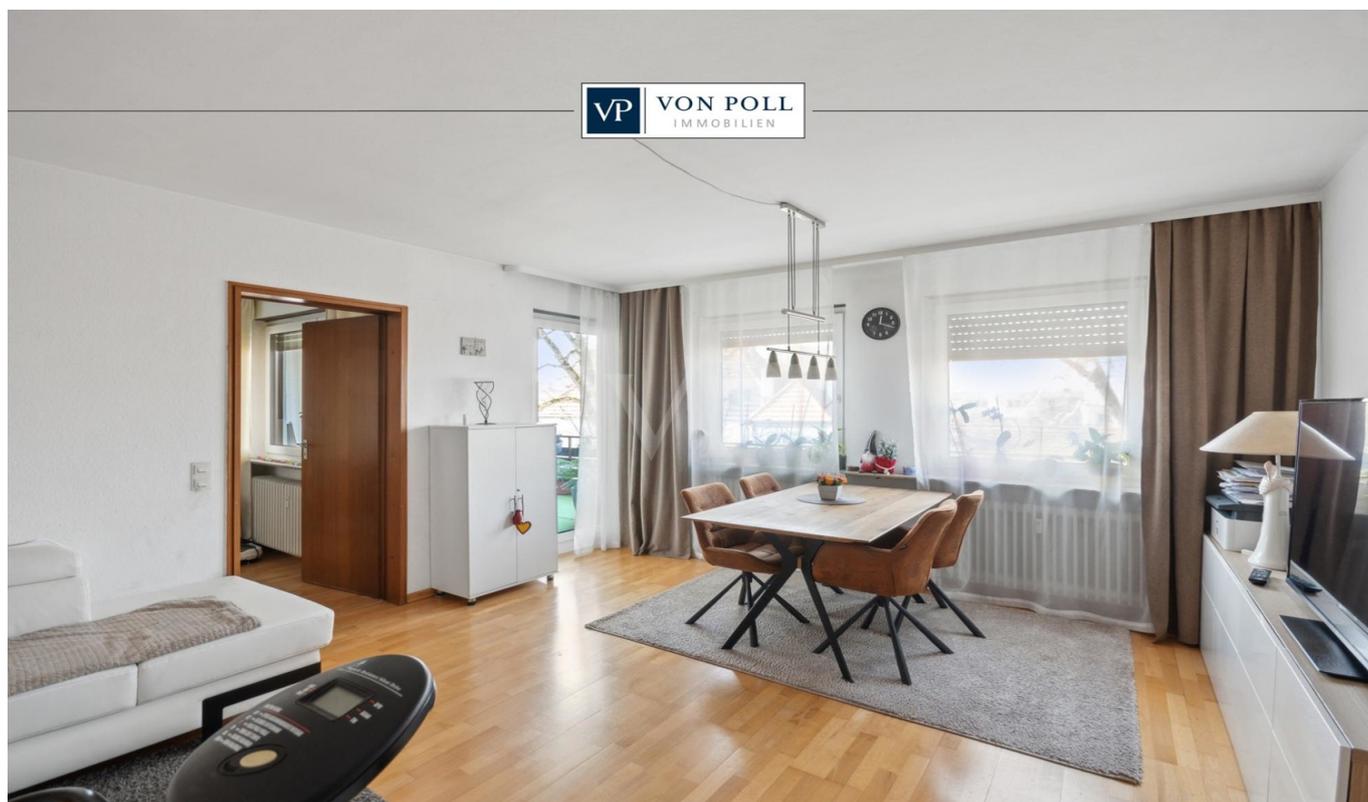


Leonberg

## Attraktive Kapitalanlage oder interessante Erstimmobilie - Sie haben die Wahl!

Número de propiedad: 25143012



PRECIO DE COMPRA: 209.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62,81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25143012 - 71229 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: 25143012 - 71229 Leonberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25143012
Superficie habitable	ca. 62,81 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1973

Precio de compra	209.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	197.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.06.2030	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25143012 - 71229 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](http://www.von-poll.com/leonberg)

VP VON POLL  
FINANCE

## 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 €

**3,34% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,30% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

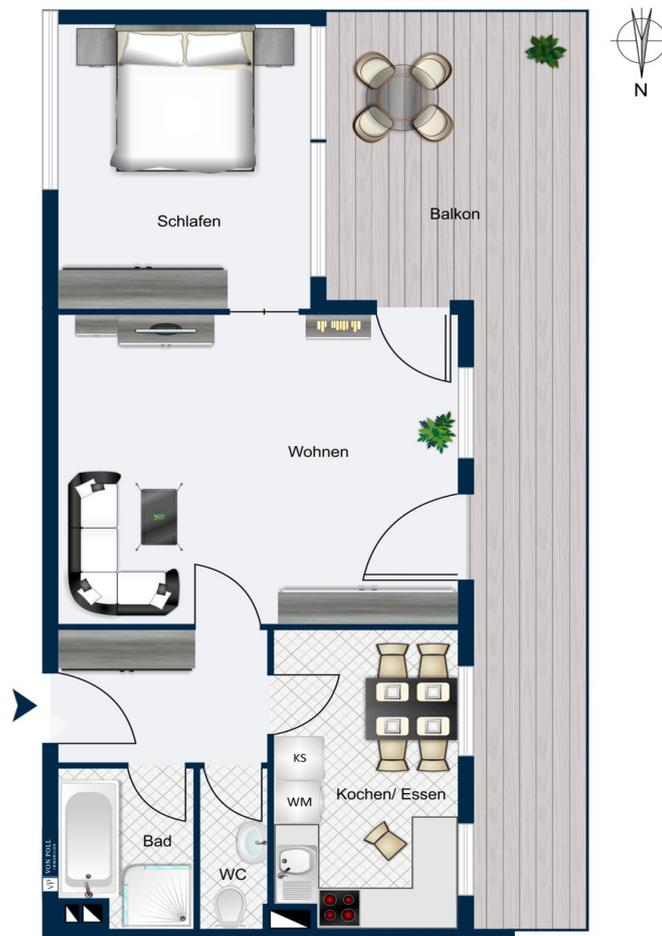
Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blauwälder pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Número de propiedad: 25143012 - 71229 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: 25143012 - 71229 Leonberg

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1973 mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und einem überdurchschnittlich großem Balkon. Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand und bietet eine praktische Raumaufteilung, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist. Aktuell ist die Wohnung zu einer Kaltmiete von 850 Euro vermietet und daher auch eine interessante Kapitalanlage. Über das geräumige Wohnzimmer gelangt man zu dem rund 28 m<sup>2</sup> großen West-Balkon. Dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie einen Kleiderschrank. Die Küche, die im Besitz der Mieterin ist, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist funktional ausgestattet. Ein hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne und das WC, das sich separat befindet, komplettieren das Raumangebot. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als normal zu bezeichnen. Da sich Bad und WC in einem gepflegten aber baujahrestypischen Zustand befinden, sollten hierfür perspektivisch Rücklagen zur Verfügung stehen. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Duplex-Garagenstellplatz, der sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sowie ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Hervorzuheben ist der im Jahr 2008 durchgeführte Modernisierungsprozess, bei dem die Heizung erneuert, die Fenster ausgetauscht und die Fassade gestrichen wurde. Hinweis zum Hausgeld: Der umlagefähige Anteil beträgt circa 340 Euro. Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben, zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und Fragen gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg**

## Todo sobre la ubicación

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in der Nähe der Altstadt von Leonberg - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Umgebung. Leonberg hat zusammen mit allen Teilorten knapp 50.000 Einwohner. Mit ihrer malerischen Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt die Stadt über sehr viel Charme und darüber hinaus bietet sie 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.

Número de propiedad: 25143012 - 71229 Leonberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 197.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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: 25143012 - 71229 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](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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