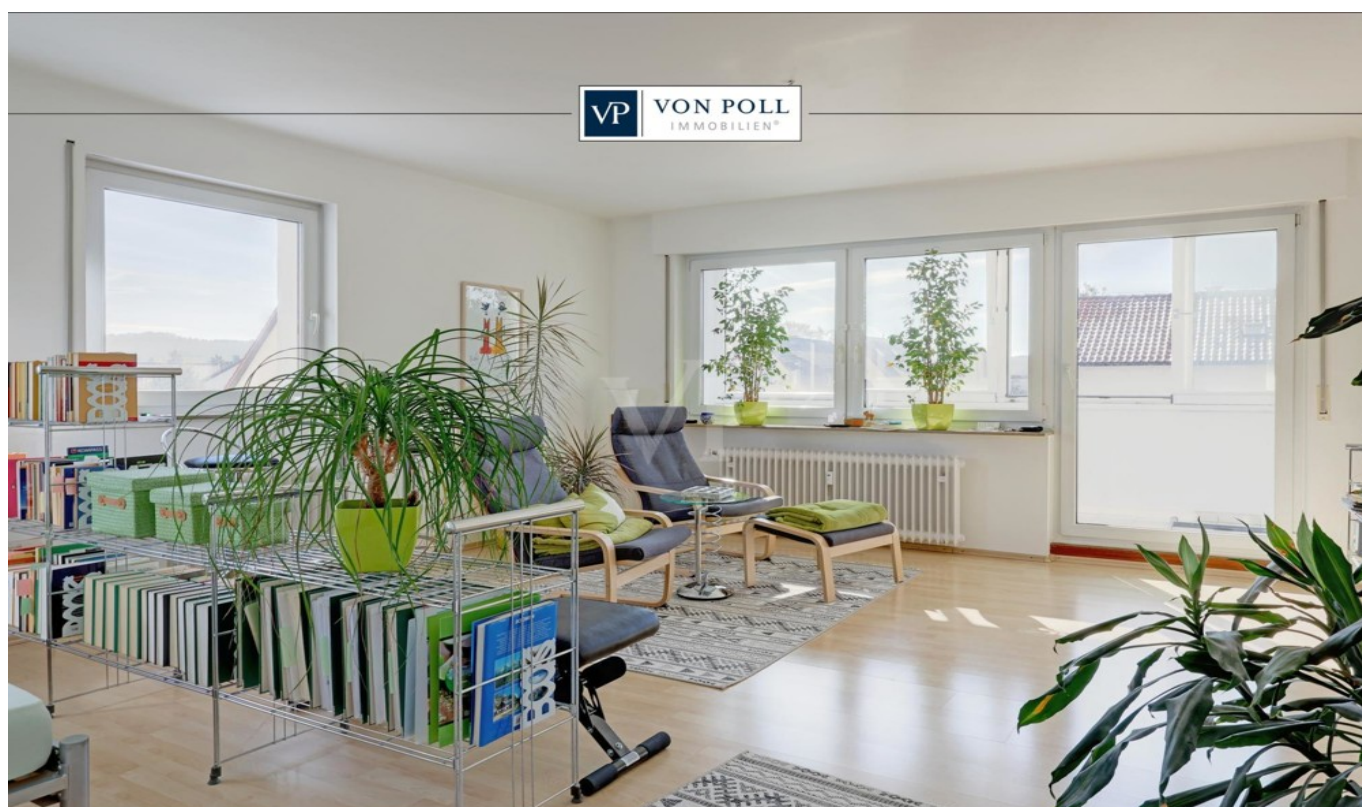


Leonberg – Leonberg

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

CODE DU BIEN: 23143007W5



PRIX D'ACHAT: 177.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23143007W5
Surface habitable	ca. 52,2 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	1.5
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	177.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL IMMOBILIEN®**

**VP** [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) **VP** 07152 - 90 71 13 0 **VP**

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)



CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)