

Leonberg – Leonberg

# Blick über Eltingen: Zentral gelegene Wohnung mit Wintergarten und Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 24143021



PRIX D'ACHAT: 184.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 45,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 24143021 - 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: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24143021
Surface habitable	ca. 45,52 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	4
Pièces	1.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	184.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	135.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.11.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143021 - 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 150.000 €

**3,46% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,38% p.a. gebundener Sollzins

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,85% p.a.	3,94% p.a.

Stand: 01.07.2024

Bäume pflanzen für die Klima  
GROW MY 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)

CODE DU BIEN: 24143021 - 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: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Une première impression

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1974 in zentraler Lage von Eltingen. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>, welche sich auf 1,5 Zimmer, einen Flur, ein Bad und eine Küche verteilt. Das Highlight der Immobilie ist der Wintergarten, von dem aus man einen beeindruckenden Blick über Eltingen bis hin zum Engelberg genießen kann. Ein Abstellraum im Untergeschoss sowie ein Außenstellplatz direkt am Haus runden das Angebot ab. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem der neue Bosch Kampus, was die Wohnung auch für Berufspendler attraktiv macht. Die Wohnung besticht durch eine gute Aufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Im Inneren erwarten Sie ein helles Zimmer, ein baujahrstypisches Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und eine funktionale Küche. Der Aufzug im Gebäude erleichtert den Zugang zur Wohnung auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage suchen, als auch für Investoren, die nach einer rentablen Kapitalanlage Ausschau halten. Gerne nehmen wir uns für Sie Zeit und stellen Ihnen diese schöne Wohnung bei einer gemeinsamen Begehung persönlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Tout sur l'emplacement

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. 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.

CODE DU BIEN: 24143021 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 zusammenzu

CODE DU BIEN: 24143021 - 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)