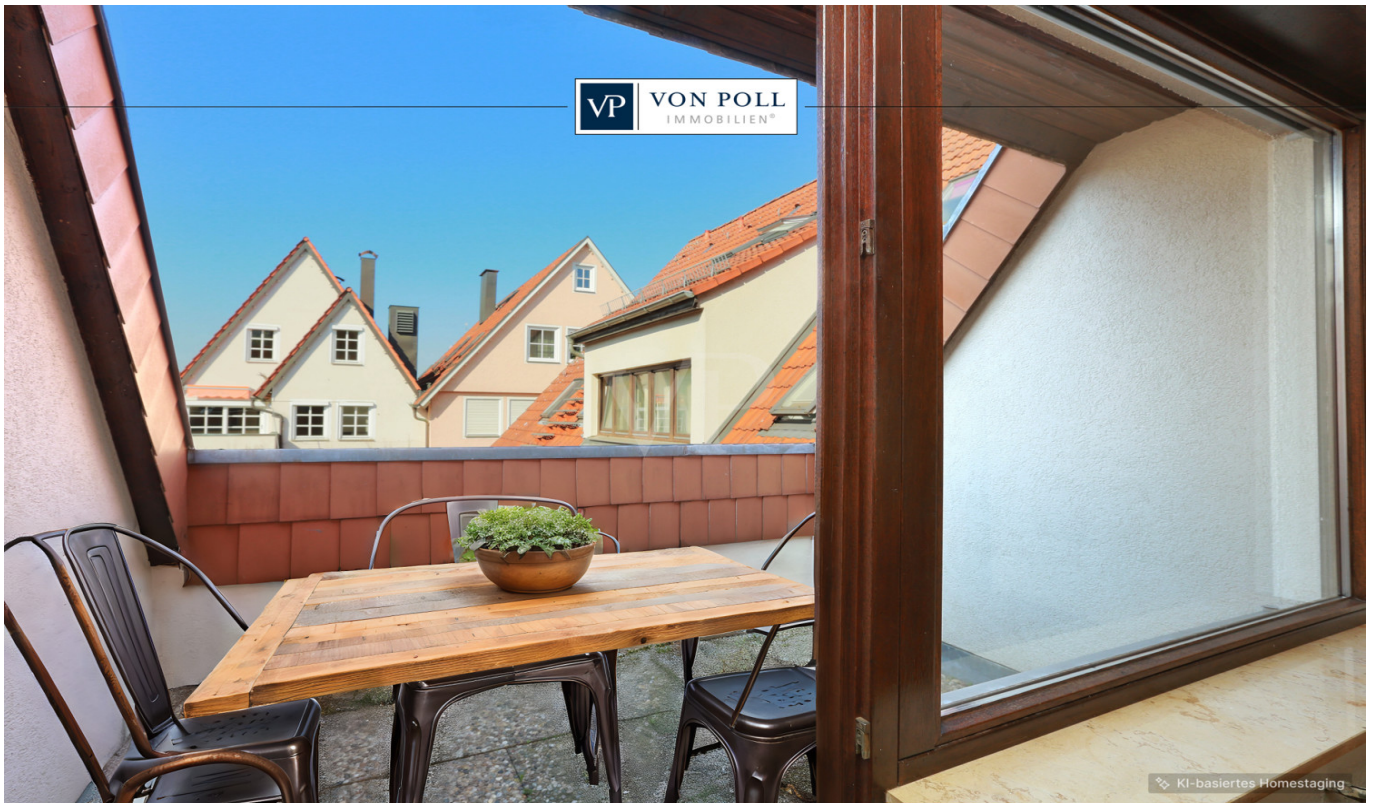


Leonberg – Leonberg

# Direkt in der Leo-Altstadt mit Dachloggia und TG-Platz

CODE DU BIEN: 24143023



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

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

CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24143023
Surface habitable	ca. 75,5 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1987
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	147.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.12.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24143023 - 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 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollinbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blüme 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: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Une première impression

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 1987 erbauten Mehrfamilienhaus in der 2. Etage direkt in der Altstadt von Leonberg. Vom großen Wohn- / Essbereich gelangt man in die separaten Küche, die über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Auf der Dachloggia, welche zum Innenhof gerichtet ist, lässt sich wunderbar die Abendsonne genießen. Mit zwei Schlafzimmern und einem weiteren Gäste-WC in der Diele sowie einem Abstellraum innerhalb der Wohnung eignet sich diese Immobilie ideal als erste eigene Immobilie für Singles, Paare, kleine Familien oder einen Kapitalanleger. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und befindet sich in einem für das Baujahr typischen Zustand. Mit wenigen Renovierungsarbeiten lassen sich hier ganz neue Wünsche und Ideen verwirklichen. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und ist im Kaufpreis enthalten.

CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Détails des commodités

### Highlights:

- Dachloggia mit Abendsonne
- Gäste-WC und Abstellkammer
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Hausmeisterservice und Winterdienst
- Tiefgaragenstellplatz

### Modernisierungen:

- 2007 Heizung
- 2010 Parkett
- 2018 Hauseingangstür
- 2024 Außenrollladen bei der Dachloggia

CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich direkt in der malerischen Altstadt von Leonberg. Die vielen schönen Fachwerkhäuser, der Brunnen am Marktplatz sowie der Pomeranzengarten bringen hier viel Charme. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, das Leo-Bad, das Leo-Center und vieles mehr sorgen für eine hervorragende Infrastruktur. 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 direkt von der Haustür auch mit dem Bus erreichbar. Ebenso hat Leonberg einen eigenen S-Bahnanschluss mit der S6 und S60.

CODE DU BIEN: 24143023 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 147.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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 zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24143023 - 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)