

Leonberg – Leonberg

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage von Leonberg

CODE DU BIEN: 24143035



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251,81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 456 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24143035 - 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: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24143035
Surface habitable	ca. 251,81 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	159.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

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

Sollbindung	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)



CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Une première impression

Charmantes Zuhause mit Einliegerwohnung und uneinsehbarem Garten. Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, einseitig angebaut, aus dem Baujahr 1981 mit individueller Architektur, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 251 m<sup>2</sup> und liegt auf einem 456 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Das Haupthaus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die gesamte Familie bieten. Neben den Schlafzimmern verfügt das Haupthaus über zwei gut ausgestattete Badezimmer, die den morgendlichen Ablauf erleichtern und für ein hohes Maß an Komfort sorgen. Die Badezimmer sind normal ausgestattet und das Erdgeschossbad bietet sowohl Badewanne als auch Dusche, um die unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner abzudecken. Ein zentrales Merkmal der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit Kachelofen, das genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich bietet. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional und für Hobbyköche bestens geeignet. Hier besteht ausreichend Raum für eine Essecke, die den täglichen Familientreffpunkt darstellen kann. Besonders erwähnenswert ist die 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener Terrasse, separaten Hauseingang und Abstellraum. Diese bietet zusätzlichen Wohnraum und könnte als Büro, Gästezimmer oder für ältere Kinder genutzt werden, die einen gewissen Grad an Unabhängigkeit schätzen. Alternativ zur Vermietung als Einnahmequelle und Finanzierungsunterstützung. Der Garten bietet genügend Fläche zur individuellen Gestaltung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine geräumige Garage und einen Carport, die beide ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bieten. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien mit mehreren Kindern als auch für Paare, die zusätzlichen Raum für Gäste oder ein Homeoffice benötigen. Durch die flexible Raumgestaltung und die Möglichkeit der Einliegerwohnung ergeben sich viele Nutzungsmöglichkeiten, die das Haus besonders attraktiv machen. Da das Objekt vermietet ist, gibt es keine aktuellen Bilder der Räume, um die Privatsphäre der Mieter zu schützen. Das Foto des Wohnzimmers stammt aus der Zeit, als das Haus vom Eigentümer bewohnt wurde. Wichtige Eckdaten: Eigengenutzt 2009-2013, in dieser Zeit umfassend innen renoviert Vermietet seit 2013 Monatsmiete 2.300 EUR Gasheizung aus 2009 Solarthermik ( Weishaupt Solar System mit ca. 14 m<sup>2</sup> ) auf dem Dach zur Brauchwasserbereitung Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie bietet

Potenzial für vielfältige Wohnwünsche und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Détails des commodités

Einfamilienhaus einseitig angebaut bestehend aus Hauptteil und Einliegerwohnung, Haupthaus ca. 200 qm Wohnfläche, 2 Bäder, Gäste WC, Kachelofen, Balkon, große Terrasse und uneinsehbarer Garten. Garage und Carport.

Einliegerwohnung ca. 50 qm mit eigenem Eingang, Duschbad, Kochnische, Abstellraum und großer Terrasse.

CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Haldengebiet, fußläufig zur Altstadt und vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Auch eine Grundschule und der Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar. Als große Kreisstadt mit eigenem Krankenhaus und knapp 50.000 Einwohnern, der historischen Altstadt mit Pommeranzengarten und Gastronomie bietet Leonberg - auch in Bezug auf interessante Gewerbe vor Ort - viel Besonderes. Das LeoCenter ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Anschlüsse der Autobahnen A8 und A81. Die Stuttgarter City ist nur knapp 20 Minuten entfernt. Alle Schularten sind in Leonberg vorhanden.

CODE DU BIEN: 24143035 - 71229 Leonberg – Leonberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 159.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

CODE DU BIEN: 24143035 - 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)