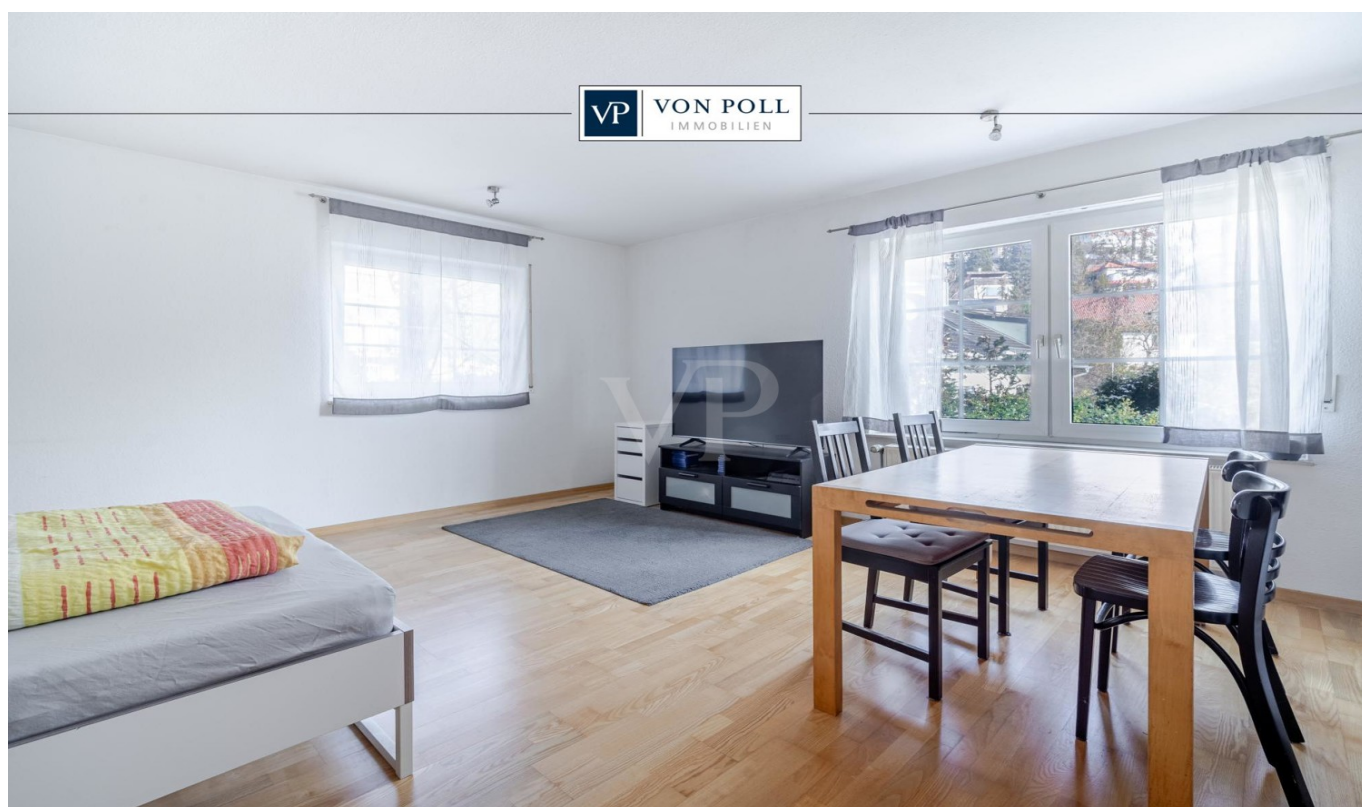


Leonberg – Leonberg

Interessante Kapitalanlage in gehobenem Wohnumfeld sucht neuen Eigentümer

CODE DU BIEN: 25143011



PRIX D'ACHAT: 174.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 43 m² • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 25143011 - 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: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25143011	Prix d'achat	174.000 EUR
Surface habitable	ca. 43 m ²	Type	Appartement
Pièces	1.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2024
Année de construction	1990	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	166.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25143011 - 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

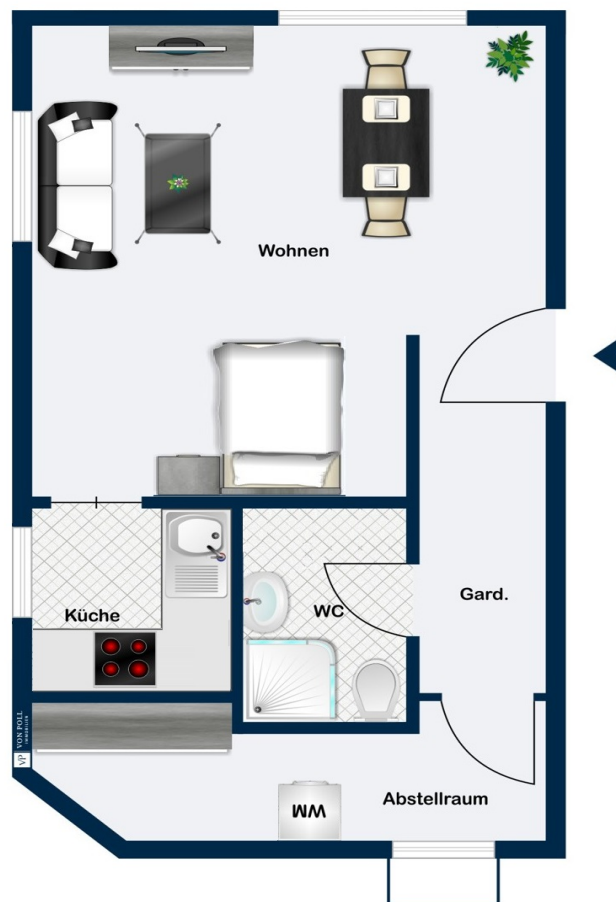
Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25143011 - 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: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Une première impression

Diese interessante Kapitalanlage überzeugt mit einer tollen, ruhigen Wohnlage in einem überschaubar großen Gebäude mit lediglich 4 Wohneinheiten. Ein sinnvoll geschnittener Grundriss lässt die Wohnung größer wirken und bietet optimale Voraussetzungen, um auf dem vorhandenen Platz eine angenehme Raumgestaltung verwirklichen zu können. Das Badezimmer hat eine angenehme Größe und die Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche aus dem Jahr 2011 ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Praktisch ist der in der Wohnung liegende Abstellraum, der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Dies sorgt für kurze Wege im Alltag. Aktuell ist die Wohnung vermietet zu 610 Euro kalt. Das Mietverhältnis besteht seit 06.2023 und ist bisher ungekündigt. Die Wohnung ist möbliert vermietet, das bedeutet die Einrichtung ist Bestandteil des Verkaufs und im Kaufpreis enthalten. Dazu gehört das Bett mit Matratze, ein Schrank, ein Bürostuhl mit Schreibtisch, ein Esstisch mit zwei Stühlen, ein Regal, ein Sofa, eine Kommode, die Badezimmersausstattung sowie die Lampen und Vorhänge. Haus und Wohnung sind in einem gepflegten Zustand. Als Bodenbelag ist Parkett verwendet worden. Haben Sie diese Eckdaten angesprochen, dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Ramtel. 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, auch direkt an den Flughafen über die Schnellbuslinie X60. Die nächste Bushaltestelle liegt gerade mal circa 300 m von der Wohnung entfernt. Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten, Freibad und Sportmöglichkeiten liegt in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Nähe zur Natur: Das Naturschutzgebiet Gerlinger Heide befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Immobilie und lädt mit zahlreichen Wanderwegen zum spazieren gehen, joggen und zu Freizeitaktivitäten ein.

CODE DU BIEN: 25143011 - 71229 Leonberg – Leonberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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: 25143011 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com