

Leonberg – Leonberg

# Einzigartige und vielseitig nutzbare Villa mit Potenzial - mitten in Leonberg

????????? ??????????: 24143015



???? ??????: 1.350.000 EUR • ??????????: ca. 381,24 m<sup>2</sup> • ?????????: 10.5 • ??????? ???? : 925 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24143015	????? ???????	1.350.000 EUR
????????????	ca. 381,24 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	10.5		
?????????????? ??? ????????????	7	?????????? ????????????????	?????????
????????????	4	????????????????????????	ca. 188 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1984	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????????	????????? ??????? ????????????	139.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.08.2031	???????????? ????????????? ????????????	E
????? ???????????	????????????		

???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ?????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????



???????? ??: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ????????



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

?? ?????????

**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!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

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

	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	3,81% p.a.	3,90% p.a.

Stand 01.08.2024

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®**

**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)



???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

??? ?????? ???????????

Bei dieser außergewöhnlichen Villa, welche sich mitten in Leonberg in ruhiger Umgebung sowie versetzt in zweiter Baureihe befindet, bleiben keine Wünsche offen. Eingebettet in einem gewachsenen Wohngebiet, befindet sich das Gebäude inmitten eines 925 qm großen Grundstücks mit schönem Baum- und Sträucherbestand im Garten. Innen wie außen versprüht es optisch den Charme der 80er Jahre. Technisch und energetisch war es aber seiner Zeit voraus, was auch der Energieausweis wiedergibt. Das Haus hat einen Vollwärmeschutz mittels Dämmmörtel, 3-fach verglaste Fenster und eine Zentralheizung mit spezieller Speichertechnik - etwas ganz Besonderes. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, wie man hier zukünftig heizen kann. Bei der künftigen Nutzung, sind einem ebenso viele Weichen gestellt. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten könnten daher sein: Ein Generationenhaus, wohnen und arbeiten unter einem Dach, Mischobjekt zwischen Eigennutzung und Kapitalanlage, Verbindung der OG- und DG-Einheit und Nutzung der Wohnung im EG als Einliegerwohnung / Gästewohnung / Büro, Aufteilung in 3 Einheiten in separate Grundbücher und Weiterverkauf, etc.! Aktuell teilt sich das Gebäude in eine Dachgeschosswohnung, die sich noch im unausgebauten Zustand befindet. Heizungen sind vorhanden, ebenso wie der Estrich und alle Anschlüsse im Sanitär- und Küchenbereich. Das bedeutet, man kann hier direkt loslegen mit dem Innenausbau und alles nach seinen Wünschen und Vorstellungen gestalten. Auch ein Balkon ist vorhanden. Lässt man die Räume, so wie sie sind, könnte hier eine 3,5 Zimmer Wohnung mit circa 115 qm entstehen. Im Obergeschoss befindet sich eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit circa 175 qm Wohnfläche. Diese Wohnung ist ausgebaut, jedoch auf dem Stand des Baujahres. Highlights dieser Wohnebene sind das gut 44 qm Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zu einem überdurchschnittlich großen und überdachten Balkon, der ebenfalls über einen Kamin verfügt, ein separater Hauswirtschaftsraum angrenzend an die Küche, 2 Bäder und einem separaten Gäste-WC und weiterer praktischer Annehmlichkeiten wie zum Beispiel teilweise elektrische Rollläden. Im Erdgeschoss sind neben einigen Gemeinschaftsflächen wie zum Beispiel einem Hauswirtschaftsraum, einem praktischen Abstellraum und dem vorbereiteten Poolbereich, auch noch eine kleine Wohnung mit circa 53 qm sowie zwei weitere Zimmer zu finden. Die beiden Zimmer können entweder separat genutzt, oder zur Wohnung hinzu genommen werden, dann würde sich die Fläche der Wohnung auf gut 90 qm Wohnfläche vergrößern. Das Kellergeschoss bietet insgesamt 3 großzügige Kellerräume, einer davon mit Naturboden. Zudem gibt es einen Heizraum, in dem sich die zentrale Heizungstechnik des Hauses befindet, sowie einen Abstellraum und einen Raum für die Schwimmbadtechnik in dem auch das seinen Platz findet. Haben Sie diese spannenden Rahmendaten des Hauses neugierig gemacht? Dann sprechen Sie uns gerne an, wir

freuen uns darauf.

??????? ????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

???????????????? ???? ??????????

Kommen wir zu den wichtigsten Eckdaten zum Gebäude. Das Haus ist voll unterkellert. Direkt am Hauseingang befindet sich ein vorbereiteter Aufzugschacht. Weder Aufzug noch Technik ist vorhanden, könnte aber eingebaut werden und würde dafür sorgen, dass alle 4 Stockwerke des Gebäudes barrierefrei zu erreichen sind - der Aufzug reicht vom Keller bis ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Pool im Rohbau. Es gibt noch keine Schwimmbadtechnik, es ist aber alles dafür vorbereitet. Im Bereich des Pools ist auch eine Toilette und eine Dusche vorbereitet. Bei Bedarf könnte der Pool auch mittels Holzkonstruktion überdeckt werden und als weiteres Zimmer dienen, welches man mit einem Durchbruch sogar auch noch an die oben beschriebene Erdgeschosswohnung anbinden kann. Mit einem weiteren Durchbruch vom Pool in die danebenliegenden Hauswirtschaftsräume, kann der Wohnbereich dieser Wohnung sogar noch weiter vergrößert werden.

Es gibt eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus und in den Garten. Weitere Stellplatzmöglichkeiten bieten sich auf geteilter Fläche südlich am Gebäude und vor der Garage.

???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

??? ??? ??? ????????????

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger und dennoch zentraler Lage von Leonberg - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe. Leonberg hat zusammen mit allen Teilorten knapp 50.000 Einwohner. Mit ihrer malerischen Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt die Stadt über sehr viel Charme und darüber hinaus bietet sie 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.

??????? ????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 139.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

???????? ??????????: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)