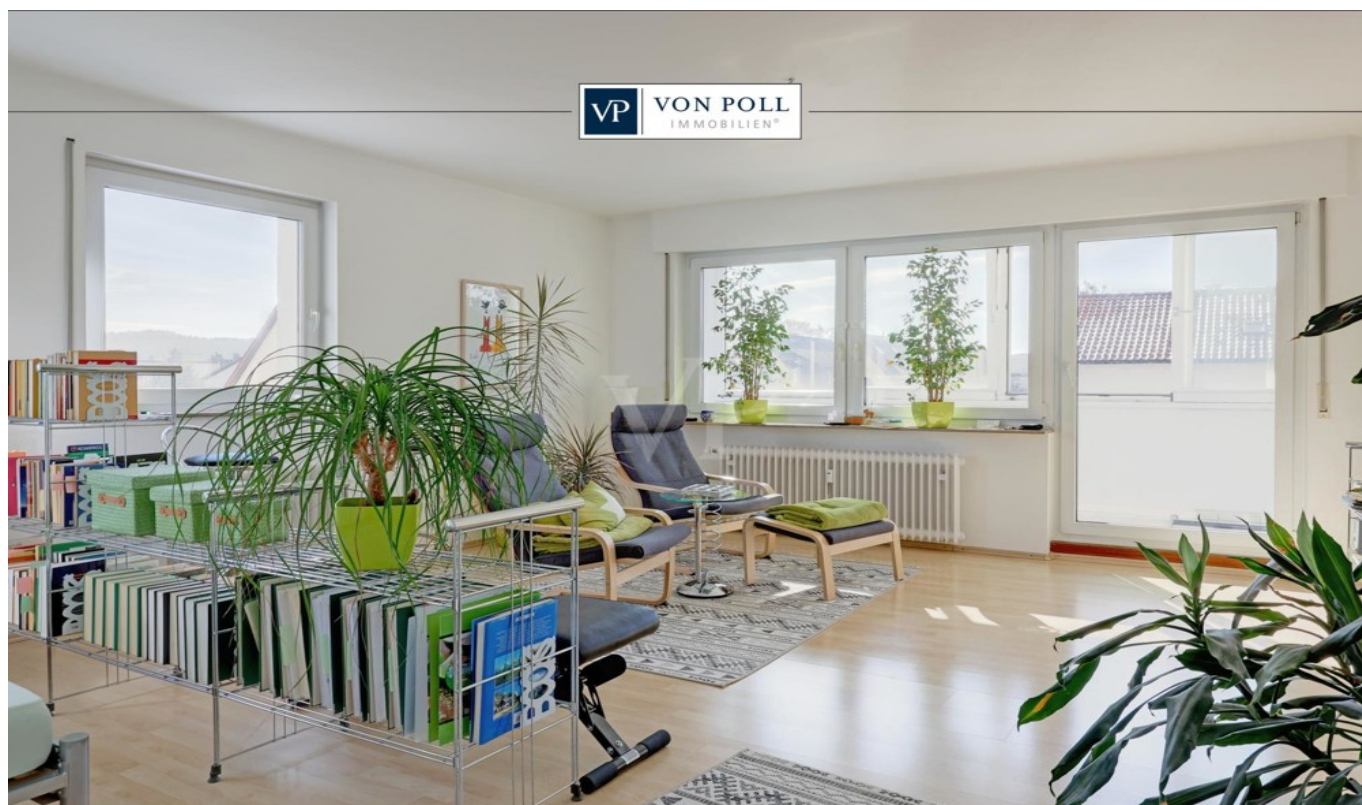


Leonberg – Leonberg

Ein Rundum-Sorglos-Paket das keine Wünsche offen lässt!

Número da propriedade: 23143007W5



PREÇO DE COMPRA: 177.000 EUR • ÁREA: ca. 52,2 m² • QUARTOS: 1.5

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Numa vista geral

Número da propriedade	23143007W5	Preço de compra	177.000 EUR
Área	ca. 52,2 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1.5	Modernização / Reciclagem	2018
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1973	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	108.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	22.04.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

O imóvel

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

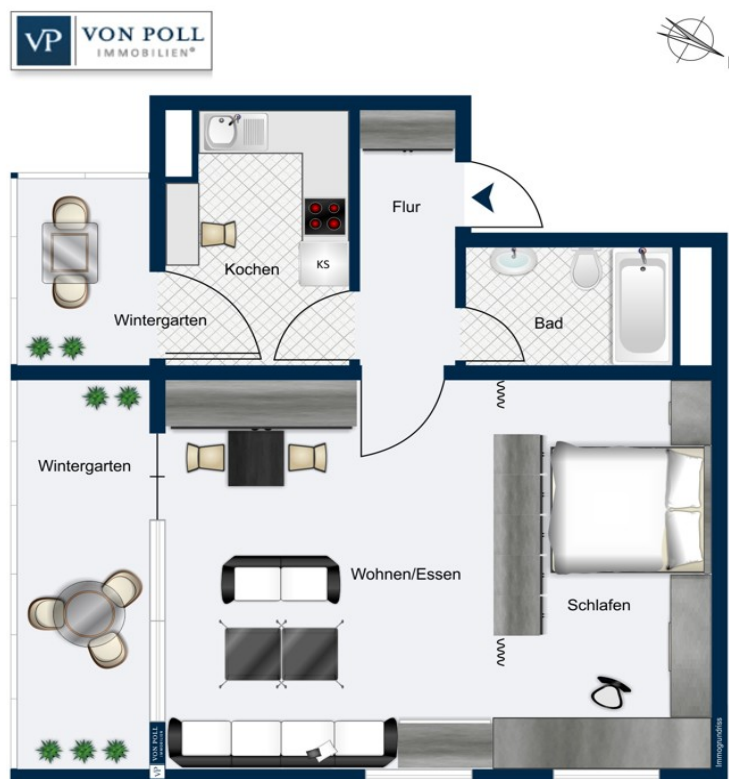
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Uma primeira impressão

Das Wichtigste zuerst: Warum ist diese großzügige und sehr gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung ein Rundum-Sorglos-Paket? - Ordentlicher und zuverlässiger Mieter - Mietrückstände gab es nie - Einbauküche vorhanden und im Kaufpreis enthalten - TG-Stellplatz vorhanden und im Kaufpreis enthalten - Energetisch saniertes Gebäude - Überdurchschnittlich viele Rücklagen - Balkon / Wintergarten - Zentrumsnahe Lage Nun aber die weiteren Details: Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 16 Einheiten. Davon 2 Gewerbeeinheiten und 14 Wohnungen. Das Apartment ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Zur Wohnung gehören auch noch ein separater Kellerraum, sowie ein Tiefgaragenstellplatz welcher im Kaufpreis bereits enthalten ist. Insbesondere hervorzuheben ist der energetisch hochwertig sanierte Zustand des Gesamtgebäudes und ein überdurchschnittlich hoher Rücklagenbestand. Die Ausstattung lässt sich wie folgt zusammenfassen: Großzügiger Eingangsbereich, angrenzendes Badezimmer mit Duschwanne. Separate Küche mit Einbauküche und Zugang zu einem kleinen Wintergarten. Im großzügigen Wohn- und Schlafbereich gibt es zahlreiche Fenster, welche diesen Bereich besonders hell und freundlich wirken lassen. Als Bodenbelag wurde ein heller Laminat gewählt. Von hier aus gelangt man auch noch auf einen weiteren, großen Wintergarten, der sich über Schiebeelemente zum Balkon öffnen lässt. Das Gebäude verfügt über eine große Dachterrasse, die den Hausbewohnern gegen Voranmeldung beim Hausmeister zur Nutzung bereit steht. Die aktuellen Kaltmieteinnahmen liegen bei 652,00 Euro pro Monat. Haben Sie diese Informationen neugierig gemacht? Dann rufen Sie uns gerne an oder stellen eine Anfrage. Wir freuen uns darauf!

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Tudo sobre a localização

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich zentrumsnah in Leonberg. Die Stadt Leonberg mit ihrer malerischen, charmanten Altstadt und schönen Fachwerkhäusern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten 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 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. 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.

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 23143007W5 - 71229 Leonberg – Leonberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg
E-Mail: leonberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com