

Leonberg – Leonberg

Seltene Gelegenheit: Neuwertiges Passivhaus als Investorenobjekt

Número da propriedade: 23143042



PREÇO DE COMPRA: 3.249.000 EUR • ÁREA: ca. 684 m² • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 1.010 m²

Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

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

Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

Numa vista geral

Número da propriedade	23143042	Preço de compra	3.249.000 EUR
Área	ca. 684 m ²	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	16	Área útil	ca. 0 m ²
Quartos	12	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	8		
Ano de construção	2010		
Tipo de estacionamento	7 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem		

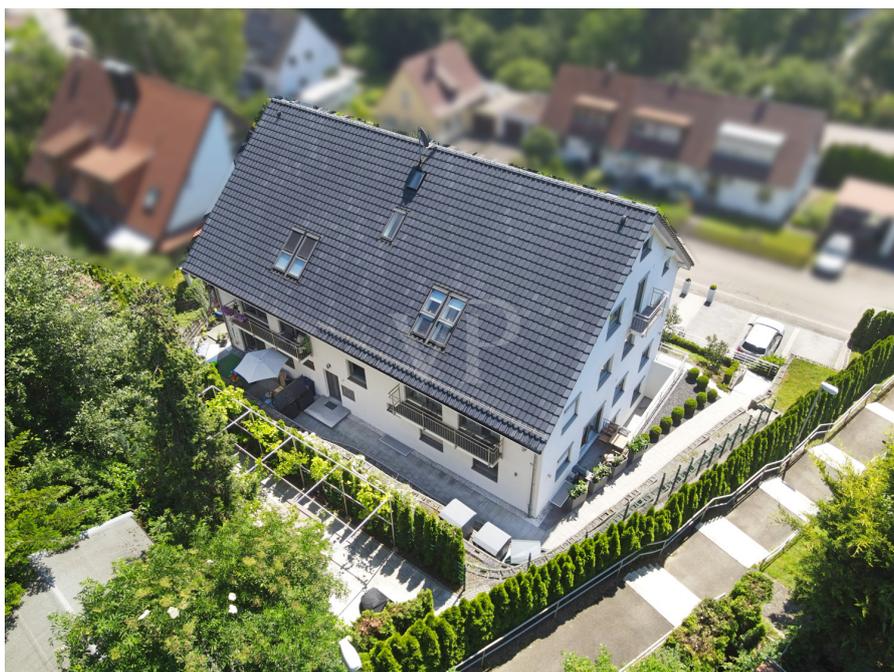
Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	16.20 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	05.04.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

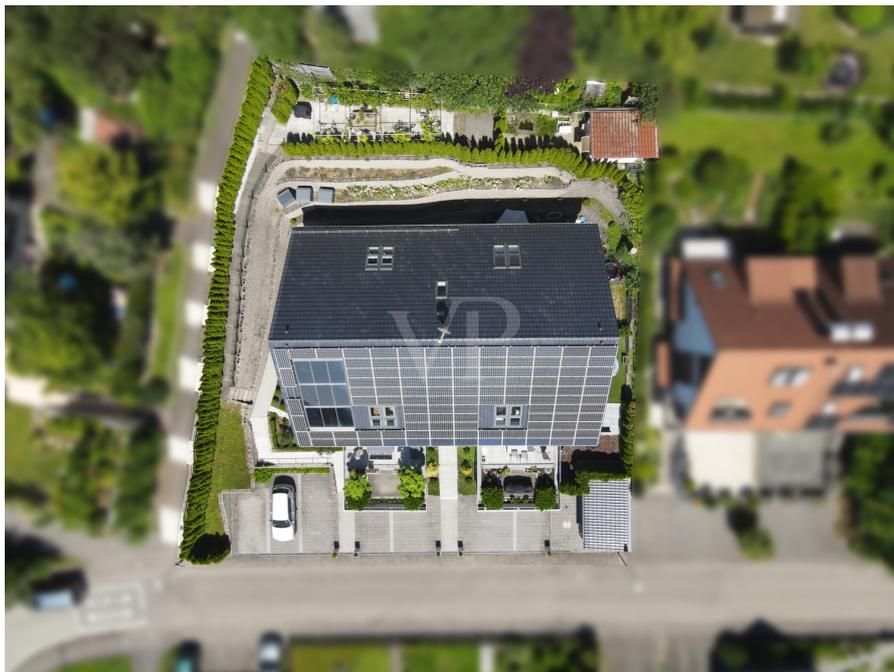
Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 23143042 - 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 150.000 €

3,46% p.a.

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

Sollzinsbindung	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!





Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

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

Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

Uma primeira impressão

Zum Verkauf kommt eine nicht ganz alltägliche Immobilie, die das Investorenherz höher schlagen lässt, mit folgenden Eckdaten: - Eckgrundstück mit 1.010qm Grundstücksfläche - Baujahr 2010 - 7-Parteienhaus (grundbuchrechtlich nicht aufgeteilt) - 5 Parteien vermietet, 2 Einheiten bisher selbstgenutzt und bei Verkauf freiwerdend - im UG gibt es eine weitere Einheit, die derzeit als Büro genutzt wird und über eine Küchenzeile verfügt - die beiden, bisher selbstgenutzten Einheiten, haben eine "Haus im Haus"-Struktur - die Mietverträge stammen aus den Jahren 2012, 2013, 2018, 2019, 2020 und 2023 - circa 684qm vermietbare Wohnfläche - mehrere Einbauküchen, teilweise besonders hochwertig - insgesamt sehr hochwertige Ausstattung - 4 Einheiten haben noch ein zusätzliches Gäste-WC - 4 Garagenplätze mit jeweils Stellplätzen davor, 3 weitere Außenstellplätze - es gibt 2 Treppenhäuser, eines vorne am Haus, welches zu den bisher selbstgenutzten Einheiten führt und eines hinten am Haus, welches zu den weiteren Einheiten führt - beide Treppenhäuser verfügen über einen Granitboden - bei Vermietung der bisher selbstgenutzten Einheiten liegen die gesamten Jahreskaltmieteinnahmen aller Einheiten, der Garagen und Stellplätze bei circa 100.000 Euro p.a., hinzu kommen Erträge aus der Einspeisevergütung der PV-Anlage - Passivhaus (A+) mit einem Energiebedarf (Bedarfsausweis) von 16,2 kWh/(m2a) - Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Anlage und Solaranlage - Fußbodenheizung im ganzen Haus - Aktive Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung - eine bisher selbstgenutzte Einheit verfügt über einen Wellnessbereich mit Sauna, Steindusche und einem weiteren WC - vor den beiden Terrassen die nach Süden ausgerichtet sind, befindet sich jeweils eine separate Fläche, die als Grillplatz dienen kann Zusammengefasst: Hochwertig - neuwertig - gut vermietet - super Lage direkt in Leonberg - TOP Energiewert und auf lange Sicht keinerlei Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

Tudo sobre a localização

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich im Wohngebiet "Gartenstadt" direkt in Leonberg. 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. 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.

Número da propriedade: 23143042 - 71229 Leonberg – Leonberg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 16.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23143042 - 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