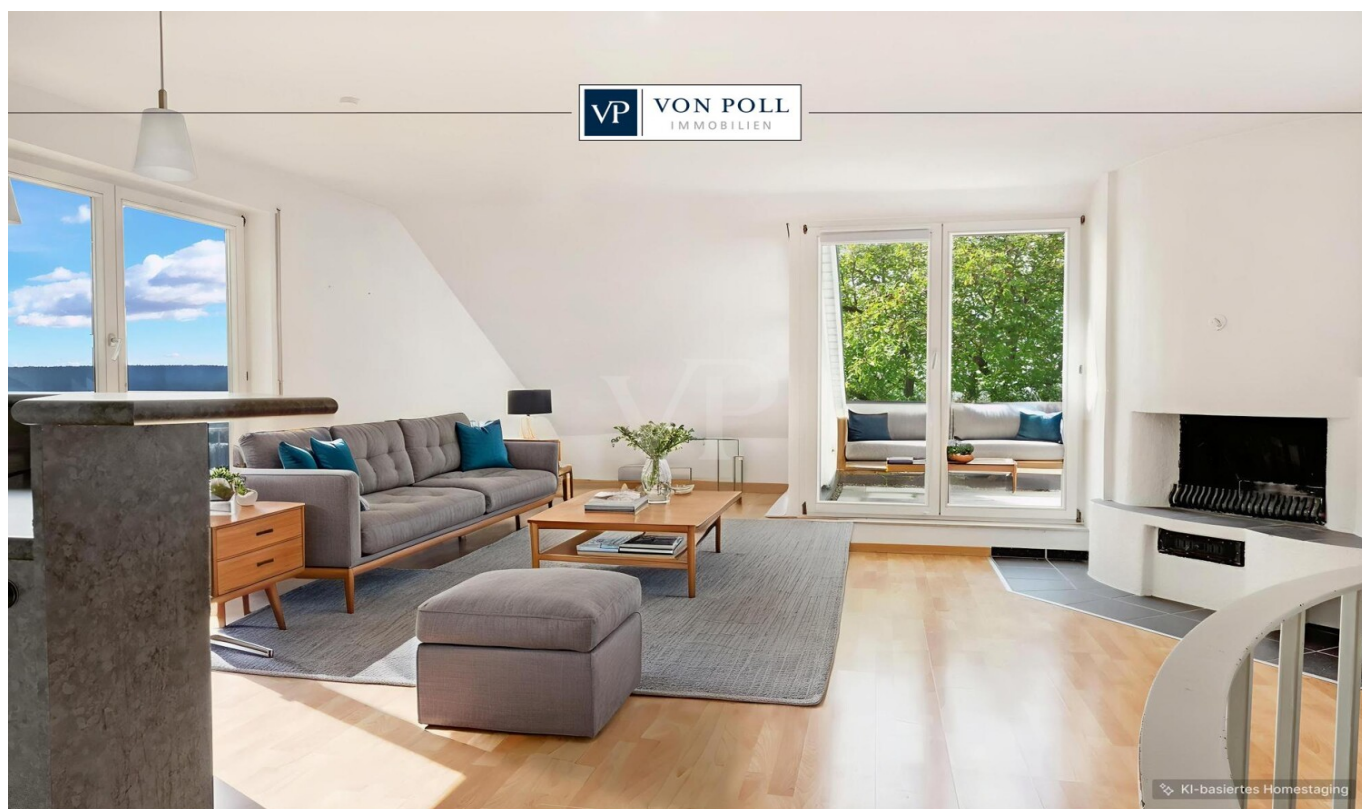


Leonberg

Maisonettewohnung mit Aussicht in bester Lage

Objektnummer: 25143021



KAUFPREIS: 336.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25143021
Wohnfläche	ca. 79 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	336.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	125.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



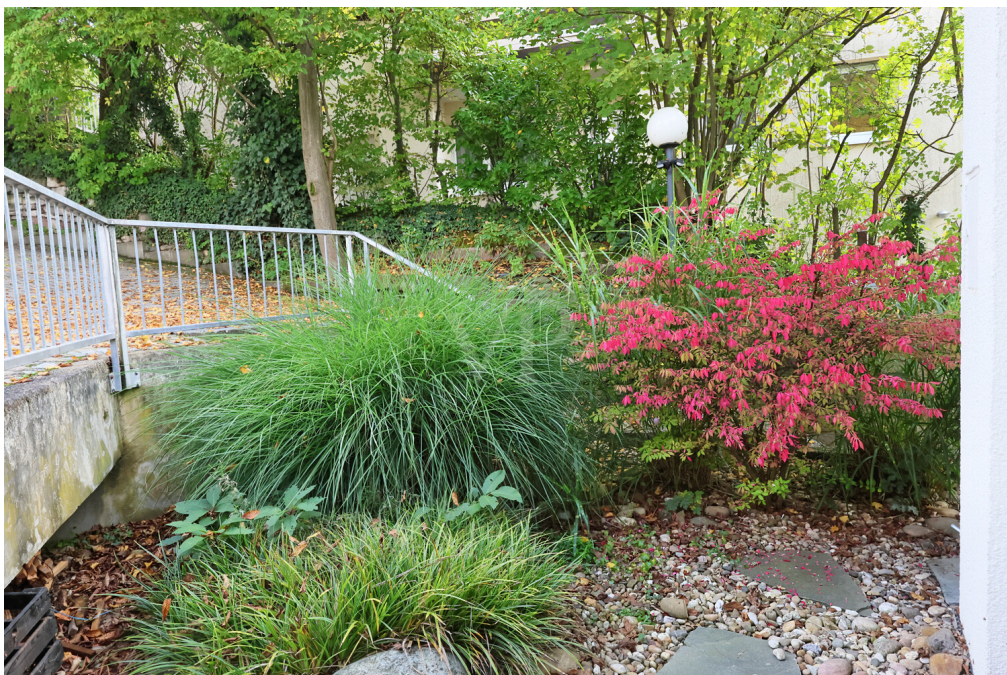
Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



**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 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschuldung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsschuldung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand: 05.08.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Parteien. Dabei wurde ein Haus-im-Haus-Konzept umgesetzt.

Bereits beim Betreten fällt die lichtdurchflutete Bauweise auf. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche verfügt über einen Kamin, der für gemütliche Stunden sorgt. Von hier gelangt man auf die nach Südwesten ausgerichtete Loggia, die genügend Platz für sonnige Stunden bietet und eine fantastische Aussicht ermöglicht.

In der oberen Etage befinden sich ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Der Vorraum bietet zusätzlichen Platz, beispielsweise für eine Büroecke.

Im Untergeschoss gibt es einen Hobbyraum, eine Dusche, Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner sowie viel Stauraum.

Eine eigene Garage direkt vor der Tür rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Ausstattung und Details

Highlights:

- sonnige Loggia mit Aussicht
- heller und offener Schnitt
- Kamin im Wohnzimmer
- Tageslichtbad und Gäste-WC
- Hobbyraum
- Garage direkt vorm Haus

Modernisierungen:

- 2021 neuer Kühlschrank von Liebherr
- 2020 Dachflächenfenster inkl. Außenrollladen mit Solar
- 2020 Garagenvorplatz
- 2019 Abwassersanierung
- 2019 Abdichtung Loggia Bodenplatte
- 2019 Trockenlegung Außenmauer Keller
- 2016 neue Spüle
- 2016 neuer Geschirrspüler
- 2016 Neugestaltung Vorgarten
- 2014 Heizung
- 2014 Panzerriegel an Eingangstür
- 2013 Keller gedämmt
- 2010 Neuabdichtung Balkone und Loggien
- 2007 teilw. Fenster
- 2007 neue Böden (Laminat und Fliesen)

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

Als große Kreisstadt mit eigenem Krankenhaus und knapp 50.000 Einwohnern, der historischen Altstadt mit Pomeranzengarten und Gastronomie bietet Leonberg - auch in Bezug auf interessante Gewerbe vor Ort - viel Besonderes.

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Gegenden von Leonberg, angrenzend an zahlreiche Naherholungsgebiete sowie Aussicht pur.

Durch die Autobahnen A8 und A81, den S-Bahnlinien S6 und S60 sowie den Verbindungsstraßen nach Stuttgart, ist Leonberg an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen. Der Stuttgarter Flughafen und das Messegelände sind in ca. 20 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25143021 - 71229 Leonberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com