

Leonberg

Ihr grünes Refugium in der Stadt – schöne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Wintergarten in Leonberg

Número da propriedade: 25143024



PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 57,63 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

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

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25143024
Área	ca. 57,63 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1983
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	275.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 15 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	138.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.12.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

O imóvel



Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Número da propriedade: 25143024 - 71229 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 250.000 €

3,56% p.a.

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

Sollzinsbindung	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 02.10.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Stäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

Uma primeira impressão

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Garten vereint Ruhe, Komfort und zentrale Lage auf ideale Weise. Sie befindet sich in einem 1983 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten und überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand sowie zahlreiche liebevolle Details.

Die Wohnung bietet auf 57,63 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen und hochwertiger Ausstattung. Hinzu kommen ein Hobbyraum (9,59 m²) und ein Kellerraum (5,77 m²), die zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der schöne Wohnbereich öffnet sich zur ca. 14 m² großen Terrasse mit elektrischer Markise und in den 2013 angebauten Wintergarten (ca. 8 m²), der den Wohnraum erweitert und ganzjährig ein behagliches Ambiente schafft. Der schön angelegte Garten mit Teich und Gartenhaus steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung – ein echtes Highlight für Naturliebhaber.

Im Inneren wurde besonderer Wert auf Qualität und Stil gelegt:

Eichendielenboden (2013, geölt, neuwertig)

modernes Bad (2014) mit ebenerdiger Dusche und Fliesen bis zur Decke

Einbauküche Schindele Merklingen (2007) mit Miele-Geräten

Holzfenster, doppelt verglast

Gas-Zentralheizung (Kessel 2007, Druckausgleichsbehälter 2025 erneuert)

nachträglich gedämmte Kellerdecke und gedämmtes Dach

Zur Wohnung gehören außerdem ein überdachter Außenstellplatz sowie ein separater Hobbyraum und Kellerraum.

Diese Immobilie ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Umgebung, eine ruhige Lage und eine hochwertige Ausstattung legen.

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
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 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.

Número da propriedade: 25143024 - 71229 Leonberg

Pessoa de contacto

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

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com