Leonberg

Wohn- und Geschäftshaus in der Nähe des Leonberger Marktplatzes

CODE DU BIEN: 24455058Dup

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 108,35 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 166 m^2

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24455058Dup
Surface habitable	ca. 108,35 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1894
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	599.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	248.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1894

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Une première impression

Wir freuen und Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus in zweiter Reihe am historischen Leonberger Marktplatz anbieten zu können. Das Gebäude wurde ursprünglich 1896 errichtet im Jahr 2015 umfangreich renoviert. Dabei wurden alle Fenster in Kunststoff mit Doppelverglasung ausgetauscht, eine neue Gas-Zentralheizung mit neuen Heizkörpern eingebaut, alle 3 x Tageslicht-Badezimmer wurden inkl. Wasseranschlüsse erneuert.

Falls gewünscht, könnten das gesamte Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss aufstocken werden und dadurch zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Ebenso können im Dachgeschoss Gauben eingebaut werden um die vorhandene Wohnfläche zu erweitern.

Aufteilung:

Das Erdgeschoss mit seiner Gewerbeeinheit ist von einer Fach-Fußpflege & Maniküre angemietet. Die Räumlichkeiten bestehen aus einem großen Empfangsbereich, 2 x Behandlungszimmer, einer kleinen Küche und einem Tageslicht-Badezimmer mit Dusch, Waschbecken und WC. Die Mieteinnahmen betragen monatlich 550,- Euro zuzüglich der Nebenkosten in Höhe von 150,- Euro. Über einen eigenen Zähler können die Nebenkosten separat abgelesen werden.

Das Obergeschoss und das 1. Dachgeschoss werden aktuell als eine Wohneinheit privat genutzt. Das Obergeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit einem zusätzliche Holz-Ofen für ein behagliches Ambiente. Direkt angeschlossen ist das Esszimmer und eine große Küche mit einer Einbauküche. Das schönes Tageslicht-Bad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet.

Das 1. Dachgeschoss erreichen Sie über einen separaten Flur mit Treppe. Hier finden Sie 1 x Schlafzimmer mit Dachfenster, 2 x Kinderzimmer mit Fenster, ein separates WC mit Dachfenster und einem kleinen Abstellraum vor. Über einen Zugang mit ausziehbarer Holztreppe kommen in den Spitzboden, der als zusätzliche Nutzfläche fungiert.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein großer Gewölbekeller zur freien Verfügung. Da sich Grundwasser unterhalb des Gebäudes befindet, wird dieses bei Bedarf über eine Wasserpumpe abgepumpt bzw. abgeleitet.

Auf dem Grundstück befand sich eine Werkstatt die mit schriftlicher Genehmigung von 2019 von der Stadt Leonberg in ein 1-Zimmer-Appartement mit Küche und innenliegendem Bad umgebaut wurde. Das separate 1-Zimmer-Appartement ist aktuell neu vermietet worden und die monatliche Kalt-Miete beträgt 500,- Euro zuzüglich Nebenkosten 50,- Euro.

Wohnflächen:
- Wohn- und Geschäftshaus (OG + 1. DG) = ca. 108,35 m²
- Separate 1-Zimmer-Appartement = ca. 20,39 m²

Gewerbefläche:
- Wohn- und Geschäftshaus (EG) = ca. 58,78 m²

Auf dem Grundstück ist eine Zufahrt, die aktuell als Parkmöglichkeit genutzt wird. So kann man die Parksituation in Marktplatznähe gut lösen.

Für eine Besichtigung ist eine aktuelle Finanzierungsbestätigung notwendig.

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Détails des commodités

- Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2015)
- Alle Heizkörper erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Fenster in 2-Fach-verglaste Kunststofffenster erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Badezimmer erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Wasser-Anschlüsse erneuert (Baujahr 2015)
- Potenzial zur Aufstockung um ein ganzes Vollgeschoss möglich
- Ausbau von Gauben im Dachgeschoss möglich
- Im UG befindet sich ein großer Gewölbekeller

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1894.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com