

Leonberg

Einzigartiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Gartenparadies und Ausstattungshighlights!

CODICE OGGETTO: 25143010



PREZZO D'ACQUISTO: 1.780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 402,55 m² • VANI: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.636 m²

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25143010
Superficie netta	ca. 402,55 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9.5
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.780.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 71 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	80.52 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.03.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

La proprietà

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

VP VON POLL
FINANCE

**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 €

3,54% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,46% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand 01.04.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1980, mit einer Wohnfläche von knapp über 400 m², befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von 1.636 m². Die Immobilie punktet mit insgesamt 9,5 Zimmern, darunter sieben Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie oder Gäste bieten. Ein Zimmer darunter, ist der insgesamt knapp 37 m² großen Einliegerwohnung zuzuordnen. In den vergangenen 12 Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Insbesondere das gesamte Dachgeschoss wurde 2018 kernsaniert, wodurch es zu einem modernen und komfortablen Wohnraum wurde. Zahlreiche weitere Maßnahmen sind ebenfalls im Erdgeschoss umgesetzt worden, unter anderem die teilweise Erneuerung des Bodenbelags, sowie die Sanierung des Masterbades. Auch vor dem Außenbereich wurde nicht halt gemacht, so wurde im Jahr 2021 die gesamte Terrasse saniert und am Haus zur Beschattung dieses Bereichs, zwei neue Markisen angebracht. Hier lassen sich, mit Blick auf den angrenzenden Teich, entspannende Stunden verbringen. Wesentlich ist ebenso die energetische Modernisierung des Gebäudes. Bis auf das Untergeschoss wurden im Jahr 2018 alle Fenster gegen 3-fach Isolierglasfenster getauscht und insbesondere die gesamte Heizungstechnik erneuert, ein Teil in 2014, der Rest in 2020. Installiert ist ein Hybridsystem aus Gas und Solar, was durch eine PV-Anlage ergänzt wird und somit den Energiebedarf des Gebäudes maßgeblich ins Positive verändert hat. Dies ist auch im Energieausweis zu erkennen. Im Folgenden finden Sie die weiteren Ausstattungshighlights des Hauses: - Moderne Einbauküche mit teilweise erneuerten Geräten, die über einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum sowie einen praktischen Kühlraum verfügt. - Ein großzügiger Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Raum für gesellige Zusammenkünfte und familiäre Aktivitäten. - Ein Wellnessbereich im Hanggeschoss des Hauses mit Schwimmbad (neue Technik) und einer Sauna, die zum Entspannen und Verweilen einladen - Eine große Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus - Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Wohnbereichen - Mehrere Klimageräte sorgen für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen - Unglaublich aber wahr: Das Haus verfügt sogar über einen eigenen Schutzraum Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang ist aktuell vermietet. Zahlreiche Nutzflächen im gesamten Haus sorgen für ausreichend Abstellmöglichkeiten. Diese Immobilie bietet ein einmaliges Wohngefühl durch die Kombination von großzügigem Platzangebot innen wie außen, attraktiver Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist sie überwiegend saniert und modernisiert, wodurch ein kurzfristiger Bezug nach Übernahme möglich ist und zudem tolle energetische Rahmenbedingungen geschaffen wurden. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung ihr eigenes

Bild von den Qualitäten dieses Einfamilienhauses zu machen. Bitte haben Sie jedoch Verständnis, dass eine Besichtigung erst nach erfolgter Bonitätsprüfung möglich ist.

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in leichter Hanglage am Rande des Haldengebietes mit tollem Blick Richtung Höfingen. Fußläufig gelangt man schnell zur Altstadt und damit zu vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Auch eine Grundschule und ein Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar. Alle Schularten sind in Leonberg vorhanden. Als große Kreisstadt mit eigenem Krankenhaus und knapp 50.000 Einwohnern, der historischen Altstadt mit Pommeranzengarten, dem Leo-Bad und seiner Gastronomie, bietet Leonberg viele Besonderheiten. Das LeoCenter ist in wenigen Minuten erreicht, ebenso wie die Anschlüsse der Autobahnen A8 und A81. Die Stuttgarter City ist nur knapp 20 Minuten entfernt.

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 80.52 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODICE OGGETTO: 25143010 - 71229 Leonberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com