

Leonberg

# Ruhige Lage mit Garten und Außenpool

Número da propriedade: 24143009



PREÇO DE COMPRA: 738.000 EUR • ÁREA: ca. 204 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 318 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

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

Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24143009
Área	ca. 204 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	738.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 34 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	177.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.02.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24143009 - 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 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  
für Klima

GFDW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24143009 - 71229 Leonberg

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich dank der vielen Modernisierungen in einem sehr gepflegten Zustand. Das EG mit einem hellen Marmorboden verbindet auf einer Fläche von ca. 56 m<sup>2</sup> den Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche. Von hier gelangt man auf die überdachte Terrasse, welche mit seinem angrenzenden Garten zum Verweilen mit Freunden und Familie einlädt. Bei dem großen Außenpool ist eine weitere kleine Terrasse sowie Platz für eine Grillstation. Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt an kälteren Tagen für gemütliche Abende und die Pflanzenbank beim Essbereich bringt einen ganz besonderen Charme ins Haus. Auf den beiden oberen Etagen mit insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup> stehen 4 Zimmer und 2 Tageslichtbäder zur Verfügung. Von 2 Zimmern hat man einen direkten Zugang auf den überdachten Südbalkon. Das großzügige Zimmer im Dachgeschoß bietet ca. 49 m<sup>2</sup> und kann zu 2 Zimmern gestaltet werden, um insgesamt 5 Schlafzimmer zur Verfügung zu haben. Im UG befindet sich neben dem Vorratskeller, der Waschküche und einem weiteren Keller genügend Stauraum sowie ein zusätzlicher Hobbyraum zur freien Gestaltung. Eine eigene Garage mit elektrischem Tor sowie ein Außenstellplatz sind im Angebot mit enthalten.

Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## Detalhes do equipamento

### Highlights:

- Split-Level-Bauweise
- großer Wohn- und Essbereich mit ca. 56 m<sup>2</sup>
- Schwedenofen im Wohnbereich
- überd. Terrasse mit Garten
- Außenpool mit einer kleinen Terrasse
- überdachter Südbalkon
- 2 Tageslichtbäder
- großes Zimmer in DG mit ca. 49 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum
- 1 Garage und 1 Stellplatz

### Modernisierungen:

- 2002 Fenster
- 2002 Kessel und Brenner der Heizung
- 2009 Schwedenofen im Wohnzimmer
- 2010 Laminat im OG und DG
- 2010 Bad im OG und WC im EG
- 2010 Dach gedämmt und neu eingedeckt
- 2016 Bad und WC im DG
- 2018 Nebeneingangstür
- 2020 Eingangstür
- 2020 elektr. Garagentor
- 2021 Fassadenanstrich
- 2021 Dämmung der Westseite

Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## Tudo sobre a localização

Warmbronn ist ein Teilort von Leonberg und liegt in einer besonders verkehrsgünstigen Lage. Hier befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Gastronomie sowie Ärzte. Der Kindergarten und die Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Tennishalle und viele andere Vereine bilden das sportliche Angebot. In wenigen Minuten gelangt man mit dem Auto nach Renningen oder auf die A8 und A81 Richtung Karlsruhe, Pforzheim, Sindelfingen und Stuttgart. Die häufig verkehrenden Buslinien in alle Richtungen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Número da propriedade: 24143009 - 71229 Leonberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 177.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24143009 - 71229 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](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)