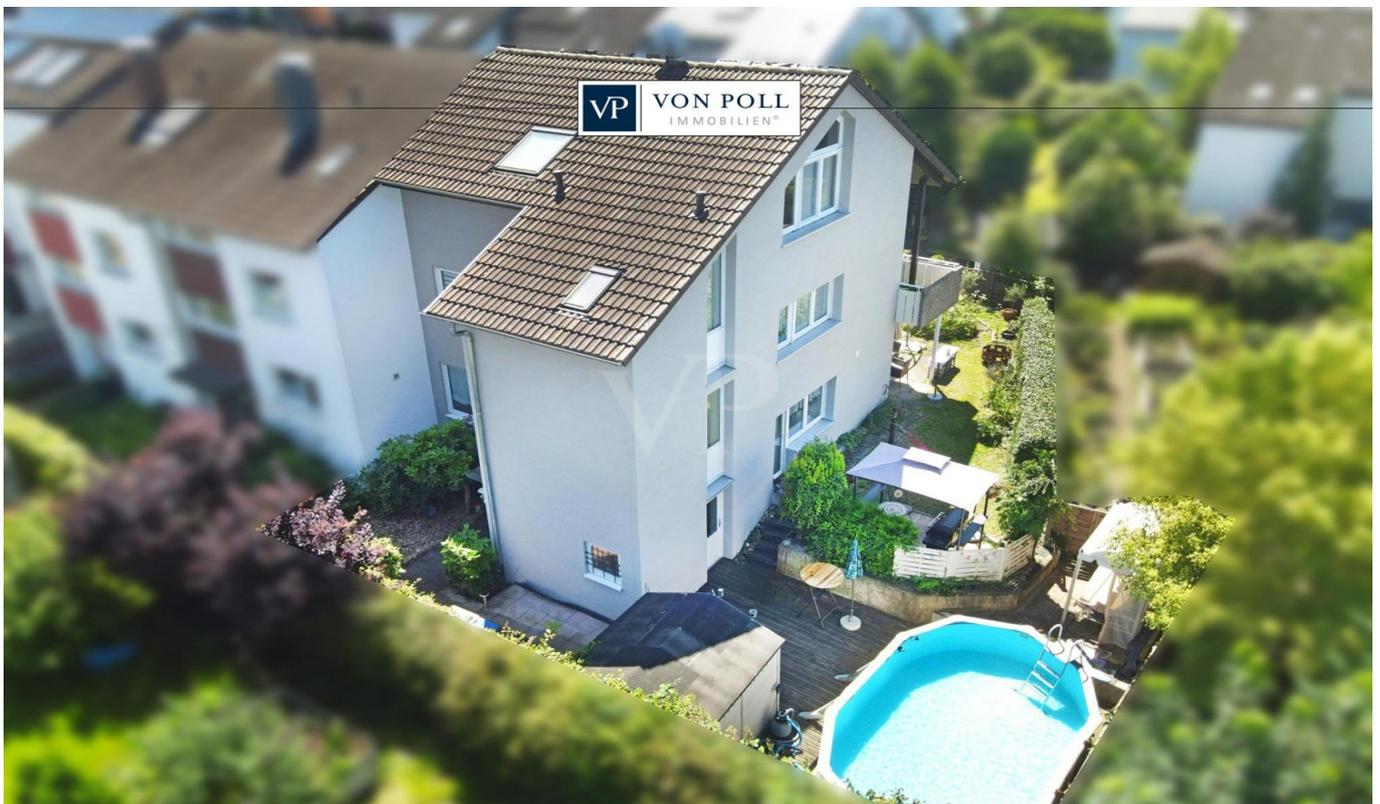


Leonberg

# Ruhige Lage mit Garten und Außenpool

CODE DU BIEN: 24143009



PRIX D'ACHAT: 738.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 318 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24143009 - 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: 24143009 - 71229 Leonberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24143009
Surface habitable	ca. 204 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	738.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 34 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	177.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## La propriété

## 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

CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24143009 - 71229 Leonberg

## Contact

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

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)