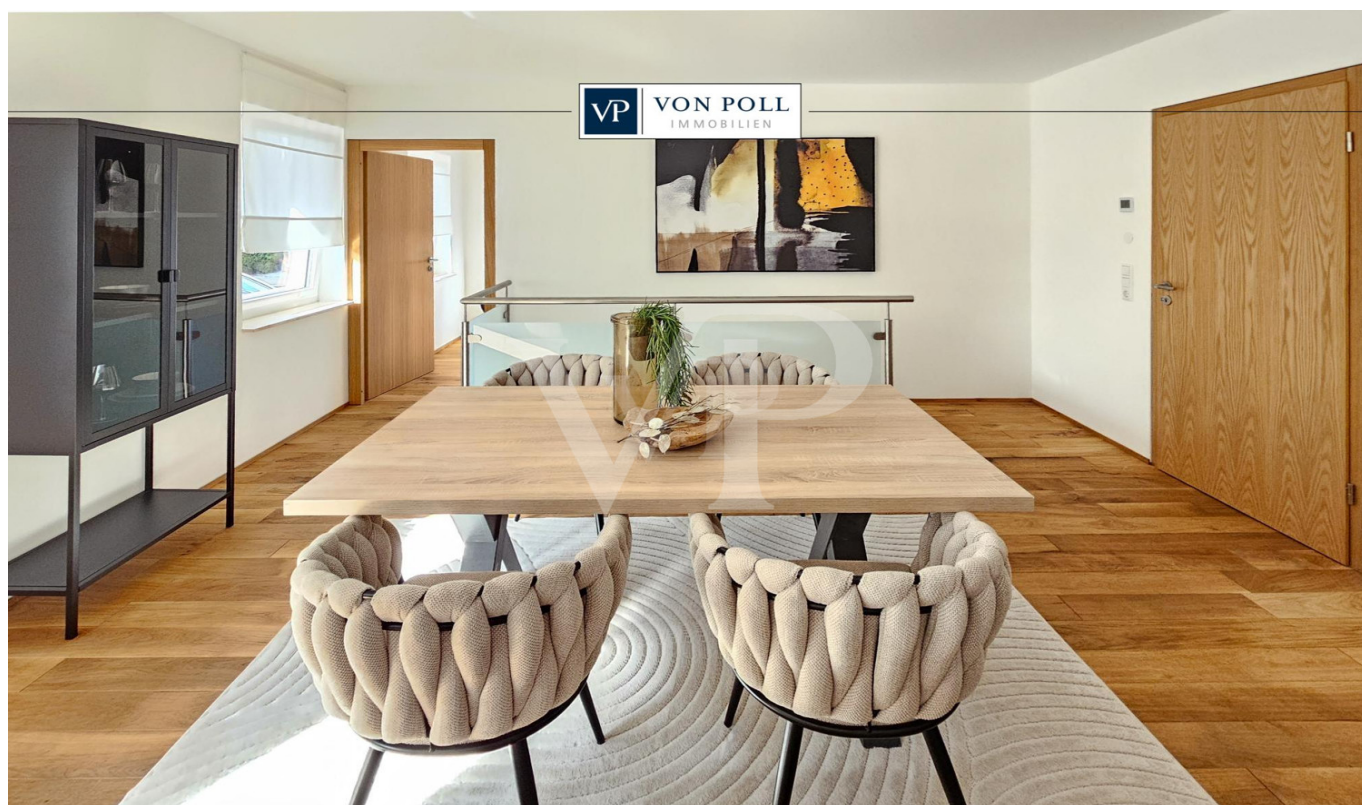


Leonberg

Gesundes Wohnerlebnis mit erstklassiger Ausstattung und modernem Design

CODE DU BIEN: 24143030



PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m² • PIÈCES: 4,5

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

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

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24143030
Surface habitable	ca. 107 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	490.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

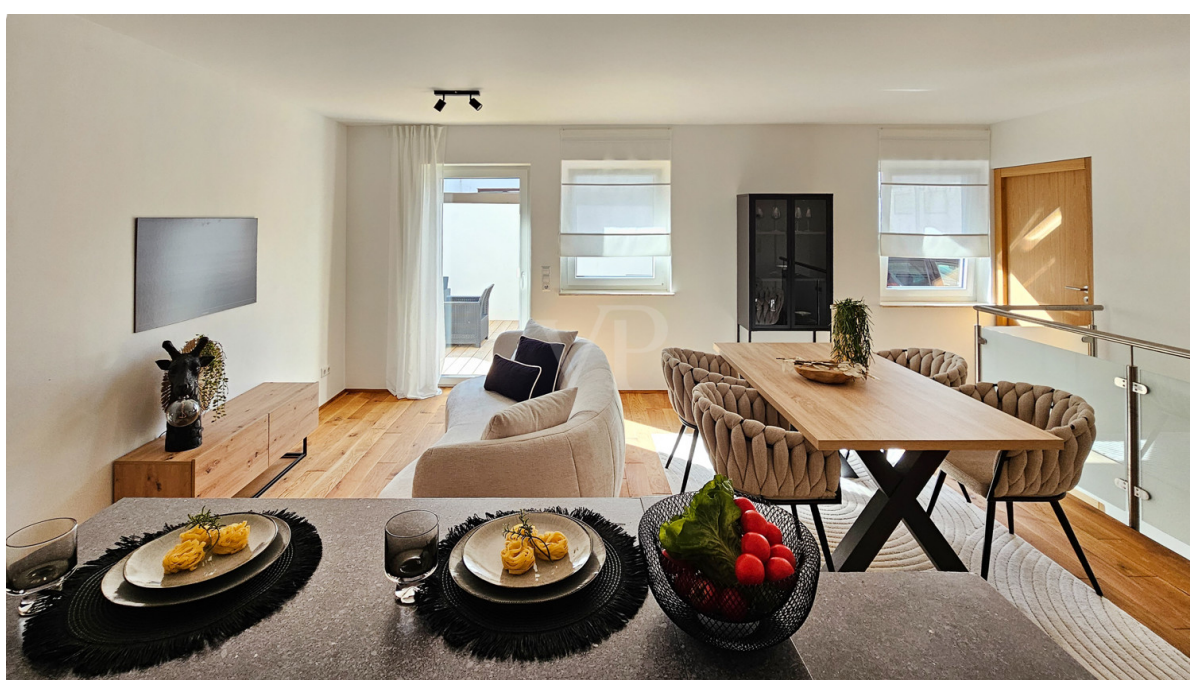
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	127.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

La propriété



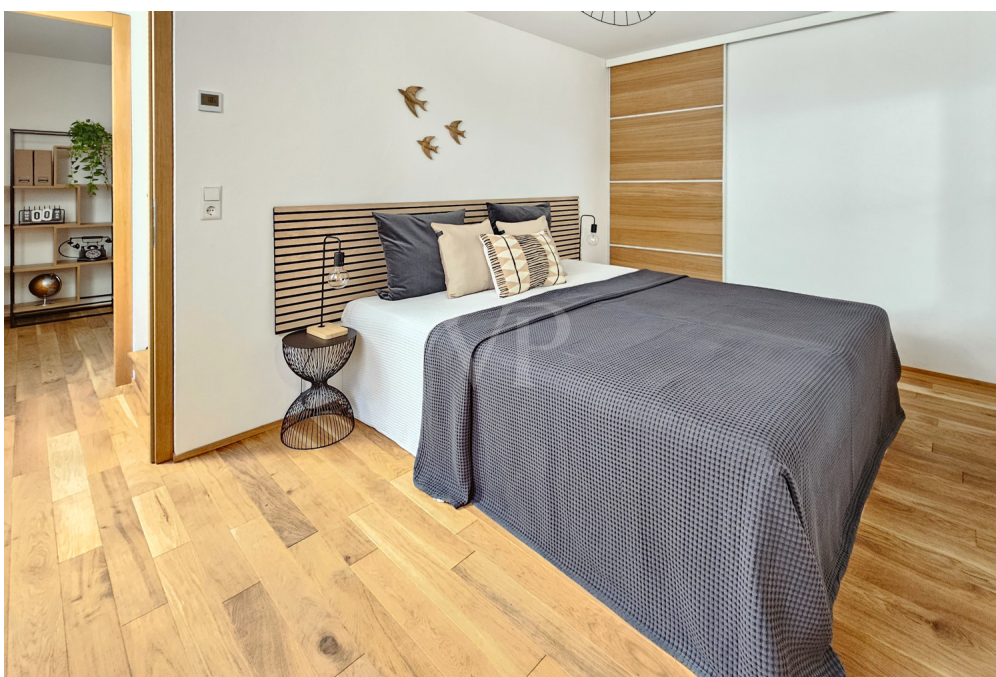
CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

La propriété



wohngesund.bio

GESUNDER RAUM - GESUNDER MENSCH

Bei Wohngesund dreht man das Rad zurück.

Jahrtausende lang haben wir mit natürlichen Baustoffen gearbeitet, die teilweise noch heute in Fachwerkhäusern zu sehen sind. Erst wenn keine industriellen Stoffe beigemischt wurden, sind wir zufrieden. Mit diesen Materialien und handwerklichem Können machen wir aus Gebäuden wohngesunde Häuser.

CODE DU BIEN: 24143030 - 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 €

3,21% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,21% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 03.02.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

VP VON POLL FINANCE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL
IMMOBILIEN®**

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

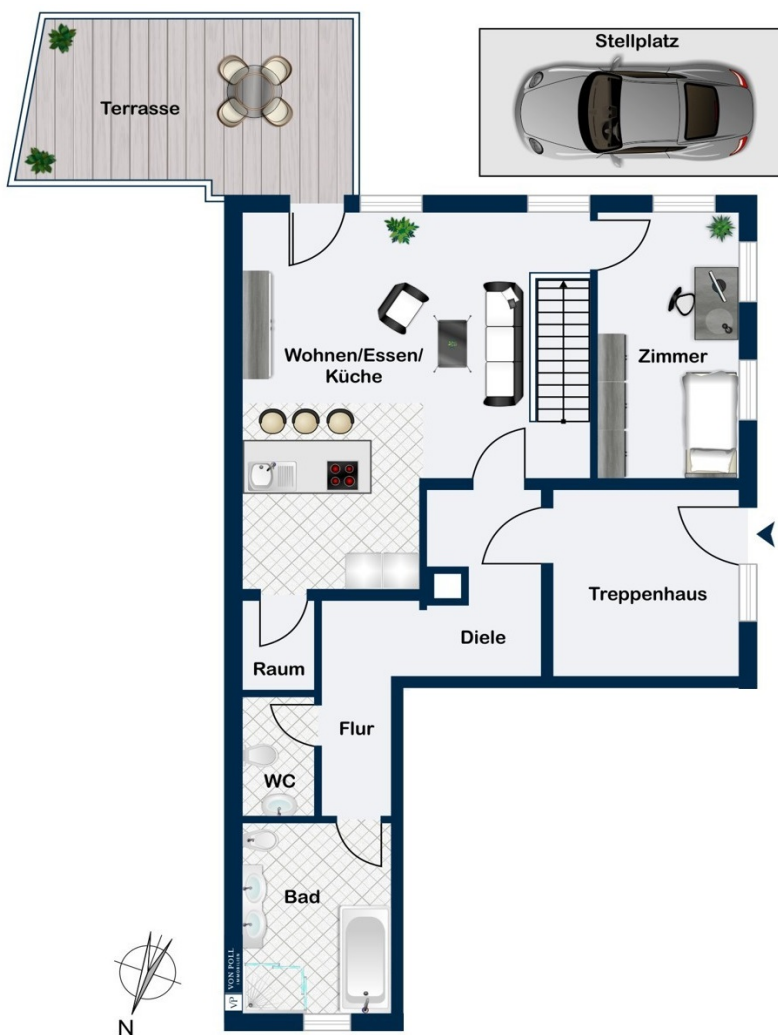
07152 - 90 71 13 0

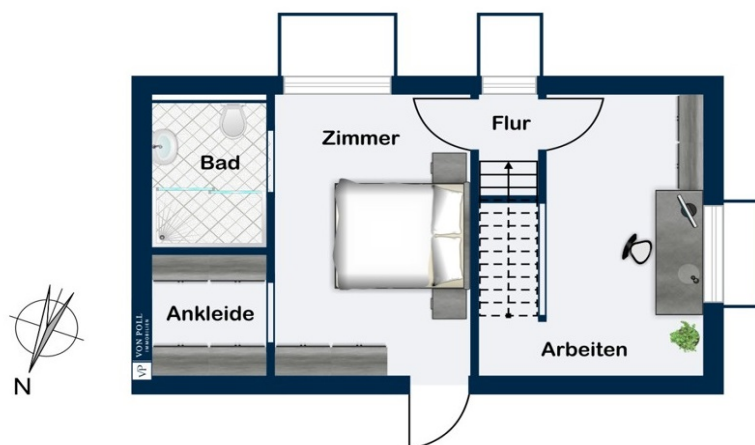
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

Une première impression

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser exklusiven Erdgeschosswohnung! Mit einer Wohnfläche von 107 m² bietet diese frisch sanierte Wohnung ein modernes und gesundes Wohnkonzept, perfekt für gesundheitsbewusste Menschen. Schon beim Betreten bemerkt man das Besondere. Das Öl auf dem Eichenparkett riecht nicht nur gut, es tut auch gut! Die Wohnung wurde nach wohngesundheitlichen Kriterien saniert. Die chemiefreien Oberflächen sorgen für ein optimales Raumklima, perfekt für Allergiker, Kinder und sensible Menschen. Die im Jahr 1990 erbaute Wohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und überzeugt durch hochwertige Materialien. Seitdem präsentiert sich die Wohnung im Zustand eines Erstbezugs, was Ihnen die Möglichkeit bietet, in eine Immobilie einzuziehen, die den neuesten Standards entspricht. Rustikales Eichenparkett, rohverklebt und vor Ort geölt, verleiht den Räumen eine natürliche, warme Atmosphäre. Für ein optimales Raumklima sorgen Kalkputz und Kalkfarbe. Die 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 107 m² bietet viel Platz zur individuellen Entfaltung. Dazu gehören zwei Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer und zwei moderne Bäder. Ein Highlight der Wohnung ist das große Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Bidet und Badewanne. Hier lassen sich Wellnessträume verwirklichen. Zusätzlich gibt es eine separate Gästetoilette. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet sich zu einer großen Terrasse mit Süd-/West-Ausrichtung, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Im Souterrain sorgen 3 Oberlichter für Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die neu eingebaute Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme. Ein im Preis inbegriffener Stellplatz rundet das Angebot ab. Diese Immobilie bietet Ihnen stilvolle Eleganz und modernen Komfort in einem gesunden Wohnumfeld. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

Détails des commodités

- * Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- * 3-fach verglaste Fenster
- * Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- * Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Badewanne und Bidet
- * Großformatige Fliesen
- * Separate Toilette
- * Großzügige Terrasse
- * Stellplatz

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

Tout sur l'emplacement

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. 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.

CODE DU BIEN: 24143030 - 71229 Leonberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24143030 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com