Leonberg

# 3,5- oder 4,5-Zimmer-Terrassenwohnung mit Aussicht in gehobenem Wohnumfeld

***??????? ????????: 25143007***

**???? ??????: 469.000 EUR • ?????????: ca. 118 m$^2$ • ???????: 3.5**

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25143007 |
| ????????? | ca. 118 m² |
| ?????? | 2 |
| ??????? | 3.5 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1990 |
| ????? ?????????? | 2 x ??????? ????????, 16500 EUR (??????) |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 469.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ??????? ????????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 07.10.2034 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 166.90 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1990 |

??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg

# ?? ???????

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ?? ???????

??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg

# ?? ???????

??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg

# ?? ???????

??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg

# ?? ???????

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ??? ????? ????????

Diese gepflegte Terrassenwohnung bietet auf ca. 118 m² Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente mit einer gehobenen Ausstattung. Die im Jahr 1990 erbaute Immobilie wurde regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Zuletzt wurden im Jahr 2024 verschiedene Maßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Terrasse, Ausbesserungen am Dach sowie das Streichen des Treppenhauses. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer - könnte aber durch Unterteilung des Schlafzimmers auch in eine 4,5 Zimmer umgebaut werden. Aktuell gibt es zwei Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur etwa 25 m² großen Terrasse. Diese lädt zum Verweilen im Freien ein und erweitert den Wohnbereich auf eine angenehme Weise. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das attraktive Raumkonzept. In Teilen des Wohnzimmers wurden 2013 neue Fenster installiert, die für eine verbesserte Energieeffizienz und einen erhöhten Wohnkomfort sorgen. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet sowohl Paare als auch kleine Familien ausreichend Platz. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Die abgehängte Decke mit integrierten Spots verleiht dem Wohnbereich eine moderne Ausstrahlung. Die Küche ist funktional und bietet genügend Stauraum. Das Badezimmer ist praktisch ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Sanitäranlagen. Die separate Toilette erhöht die Alltagstauglichkeit der Wohnung. Die Fußböden sind hochwertig gewählt und wurden teilweise kürzlich erneuert. So erhielt das Schlafzimmer im Jahr 2021 einen neuen Vinyl-Bodenbelag. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung, die im Jahr 2010 modernisiert wurde. Elektrische Rollläden oder Jalousien sind in Räumen, bis auf die Küche, vorhanden und gewährleisten eine bequeme Lichtregulierung sowie einen erhöhten Wärmeschutz. Auch das Gebäude selbst wurde regelmäßig instand gehalten. Neben der neuen Terrasse im Jahr 2024 wurden weitere Maßnahmen umgesetzt, wie die Hangabsicherung im Jahr 2015, die Sanierung der Außentreppe im Jahr 2023 sowie Arbeiten an der Dachrinne und dem Dach im Jahr 2024. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren gepflegten Zustand, sondern auch durch ihren funktionalen und ansprechenden Grundriss. Hier wurde auf eine durchdachte Raumaufteilung Wert gelegt, die den Wohnbereich optimal nutzt. Ergänzend zur Wohnung steht Ihnen ein großer Kellerraum im Untergeschoss zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenplätze dienen als geschickte und trockene Unterstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Zusammenfassend bietet diese Terrassenwohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, ansprechender Ausstattung und regelmäßiger Modernisierung. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadteil Ramtel. 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, auch direkt an den Flughafen über die Schnellbuslinie X60. Die nächste Bushaltestelle liegt gerade mal circa 300 m von der Wohnung entfernt. 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. Nähe zur Natur: Das Naturschutzgebiet Gerlinger Heide befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Immobilie und lädt mit zahlreichen Wanderwegen zum spazieren gehen, joggen und zu Freizeitaktivitäten ein.

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

**??????? ????????: 25143007 - 71229 Leonberg**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sven Koltz

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com