Leonberg

Einzigartiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Gartenparadies und Ausstattungshighlights!

Objektnummer: 25143010

KAUFPREIS: 1.780.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 402,55 m^2 • **ZIMMER:** 9.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.636 m^2

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25143010
Wohnfläche	ca. 402,55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.780.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	80.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Teil von Leonberg in leichter Hanglage am Stadtrand mit tollem Blick Richtung Höfingen. Die Terrasse des Hauses ist südlich ausgerichtet. 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.

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25143010 - 71229 Leonberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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