

Leonberg

# Gesundes Wohnerlebnis mit erstklassiger Ausstattung und modernem Design

VP azonosító: 24143030



VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Áttekintés

VP azonosító	24143030	Vételár	490.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 107 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető		
Szobák	4.5		
Hálósobák	3		
FÜRDŐSZOBÁK	2	Modernizálás / Felújítás	2024
ÉPÍTÉS ÉVE	1990	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC

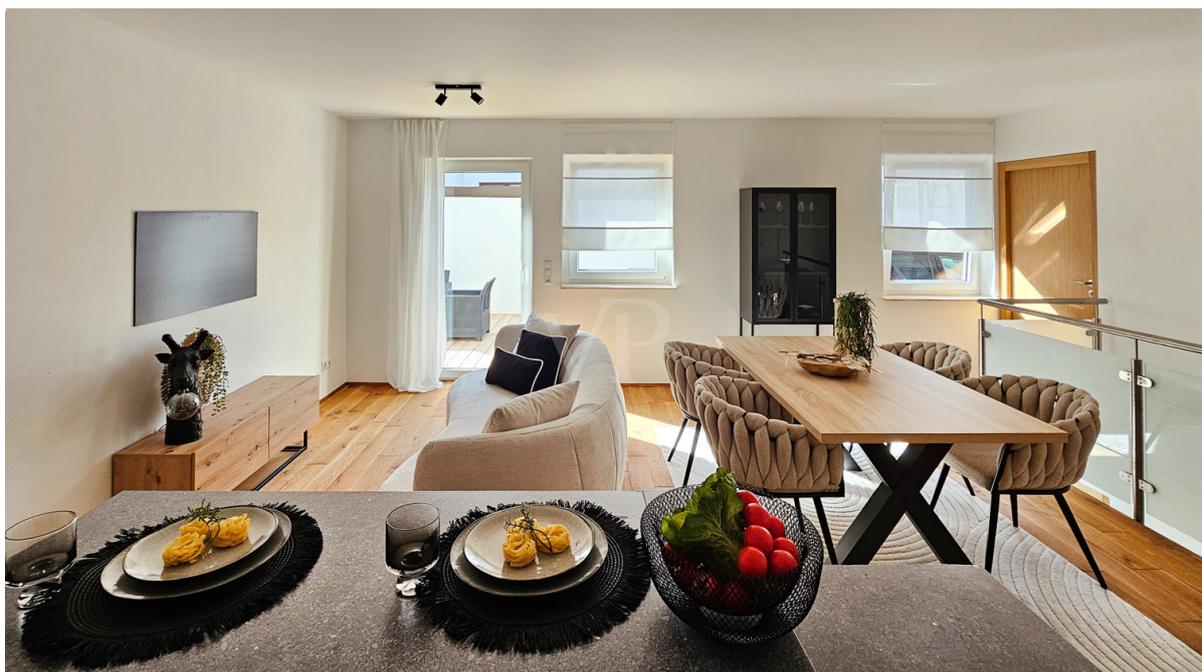
VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.04.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

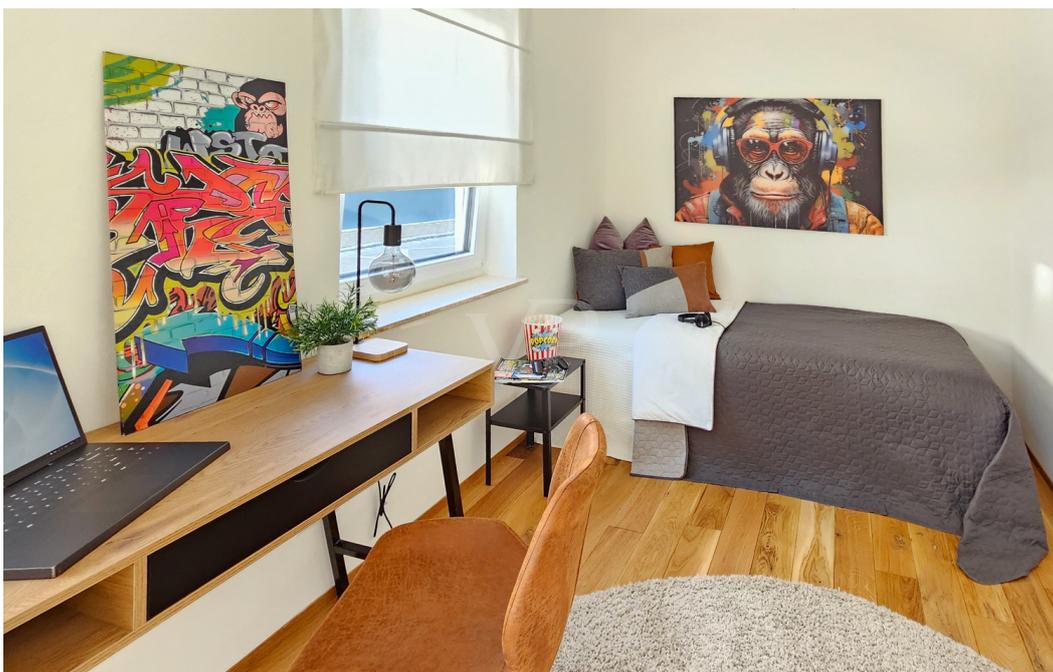
VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



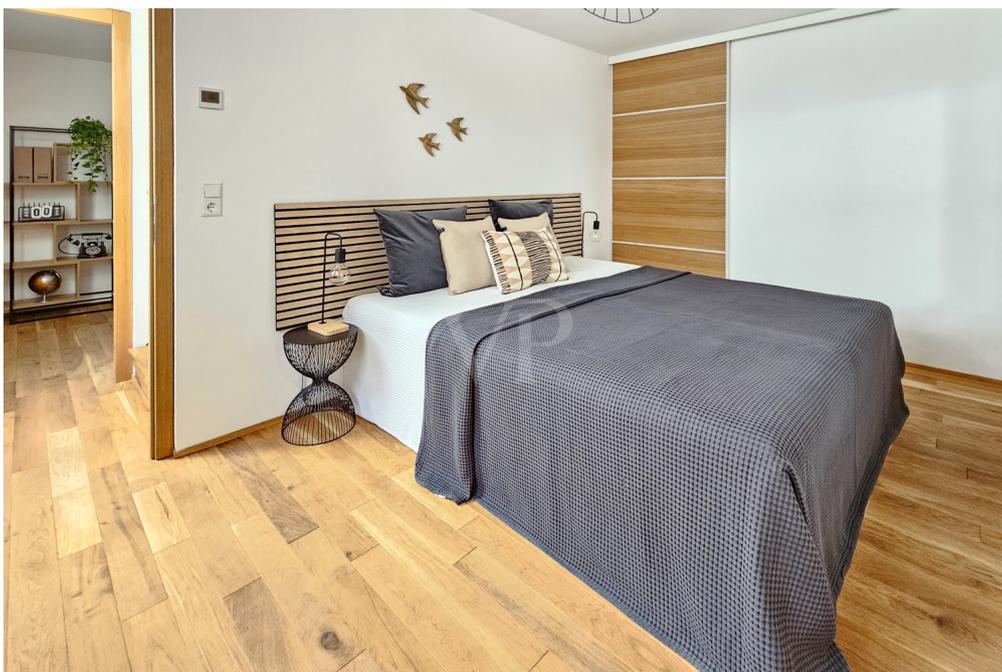
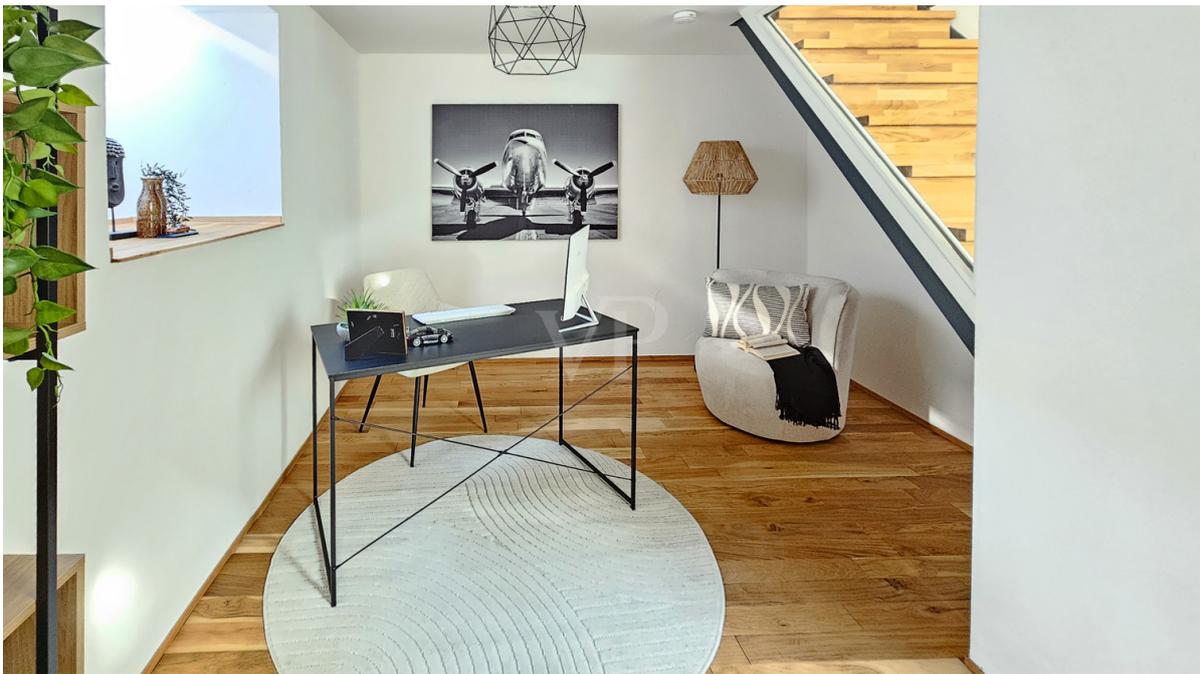
VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan



*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.

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Az ingatlan

**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

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN®**

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

**07152 - 90 71 13 0**

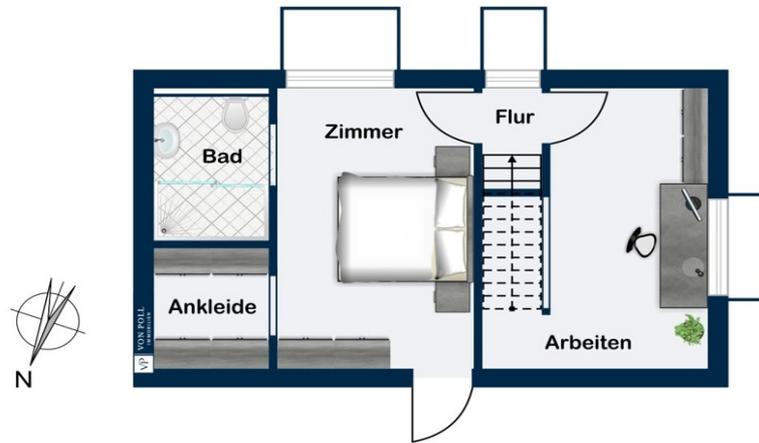
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Az els? benyomás

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser exklusiven Erdgeschosswohnung! Mit einer Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 24143030 - 71229 Leonberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)