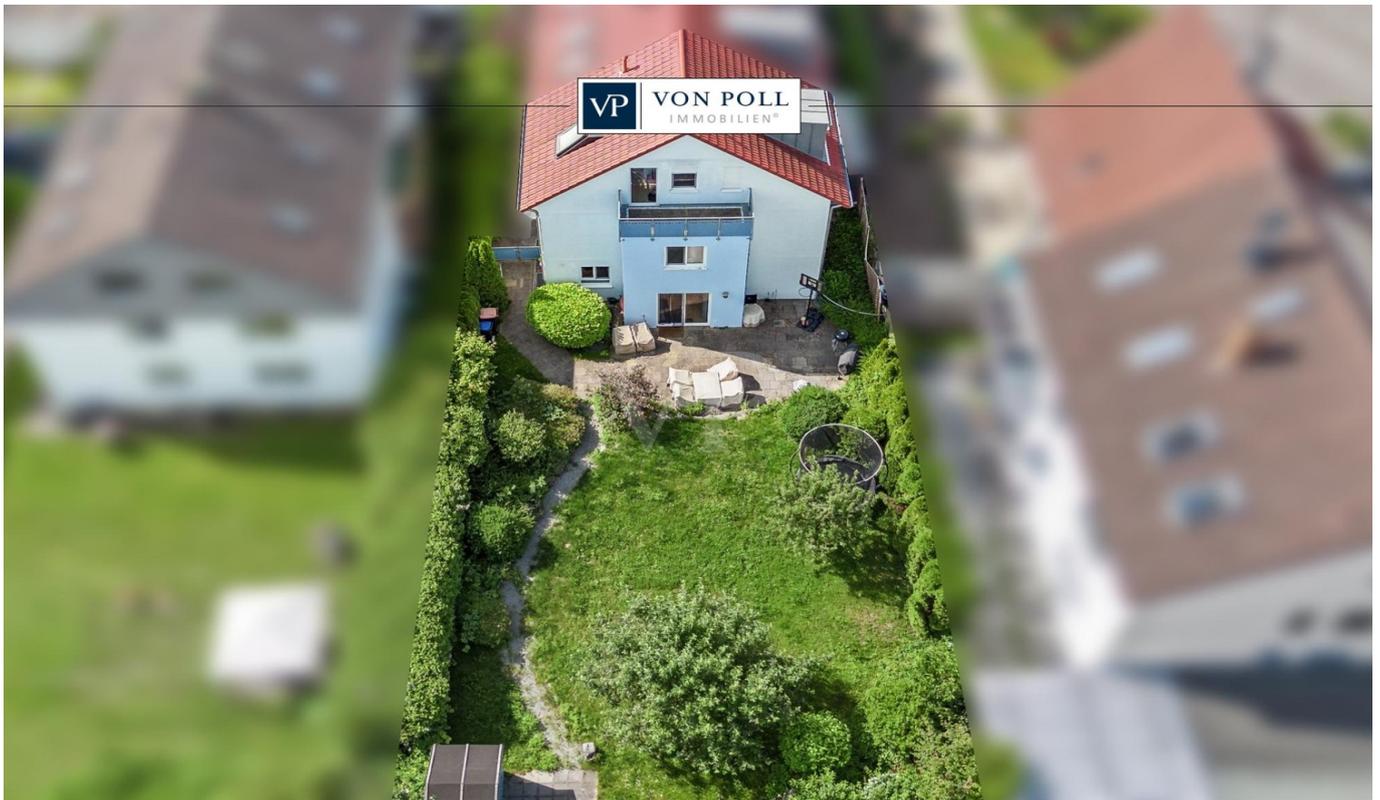


Leonberg – Leonberg

Attraktives Reihenendhaus mit außergewöhnlich großem Garten

Objektnummer: 24143020



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,12 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 439 m²

Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24143020
Wohnfläche	ca. 154,12 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

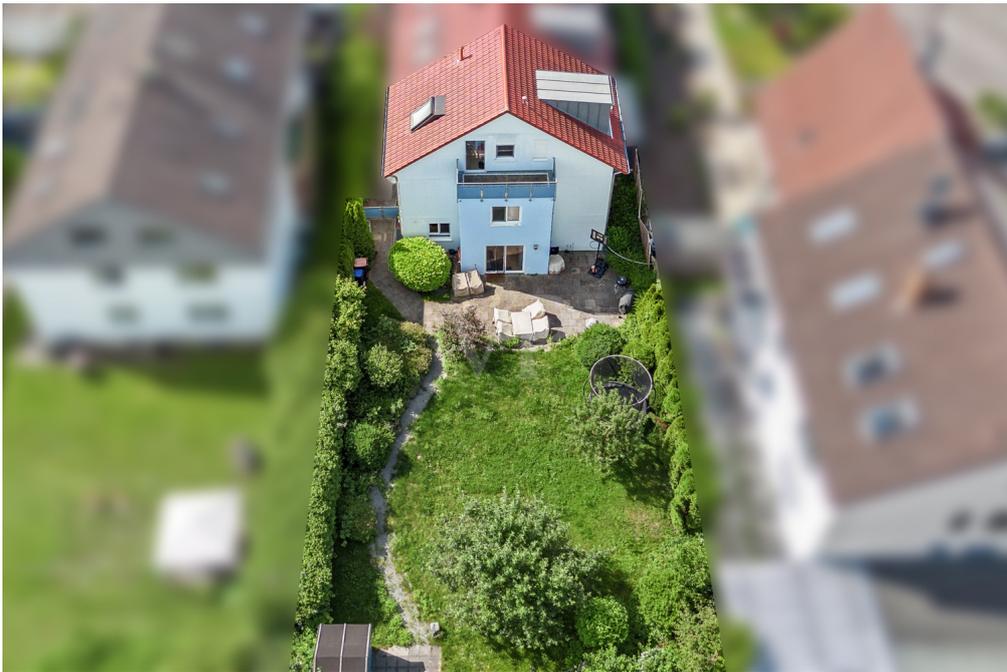
Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	89.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.01.2018	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie



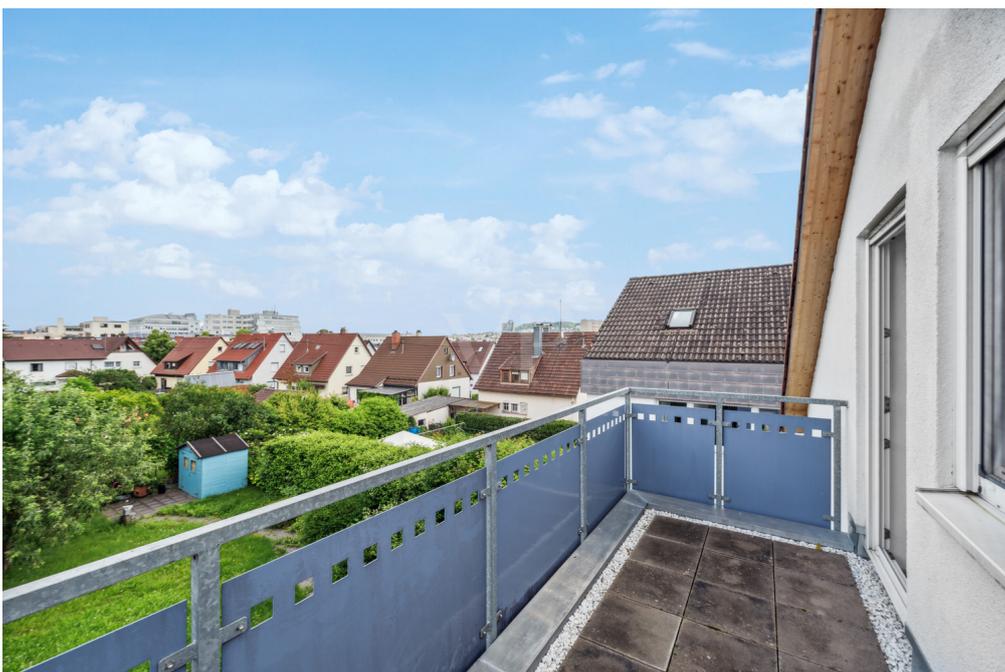
Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie







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 150.000 €

3,32% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,98% p.a.

Stand per 03.06.2024

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



Bäume pflanzen
fürs Klima
SHOW MY TREE

www.vp-finance.de

Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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

Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2008 erbaute Reihenendhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 154 m², die sich auf 6,5 Zimmer verteilt. Mit 4 Schlafzimmern (im OG und DG) und 2 Badezimmern (ebenfalls im OG und DG) bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Im EG befindet sich noch eine Gästetoilette. Das großzügige und helle Wohn- und Esszimmer wird Sie begeistern. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die erst vor 2 Jahren erneuert wurde. Die gesamte Immobilie, samt Garten, ist äußerst gepflegt und in einem sehr guten Zustand. Ein großer Garten bietet Hobbygärtnern oder Selbstversorgern jede Menge Möglichkeiten zur Gestaltung und Entfaltung. Das Reihenendhaus erstreckt sich über 4 Stockwerke und verfügt über eine große sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Balkon im OG bietet einen traumhaften Ausblick auf den Engelbergturm. Im Garten steht ein Holzhäuschen, welches Platz für Gartengeräte und Werkzeuge bietet, während ein Apfelbaum im Garten für Schatten und eine fruchtbare Ernte sorgt. Ein Wasseranschluss im Garten sowie eine Zisterne mit einer Regenwassernutzungsanlage für die Bewässerung des Gartens aber auch für das WC sowie die Waschmaschine runden das Angebot ab. Die Lage des Hauses ist optimal für Familien, die Wert auf Natur legen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Die Immobilie steht ab sofort zur Verfügung und wartet nur darauf, von neuen Besitzern bezogen zu werden. Ein neuer Energieausweis wird aktuell erstellt. Zögern Sie nicht, rufen Sie gleich an um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Das Angebot ist sehr besonders, aufgrund des großen Gartens. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Alles zum Standort

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich in begehrter und zentraler Lage im wunderschönen Ortsteil Eltingen. 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). Außerdem bietet Leonberg alle Arten von Schulen, die allesamt sehr gut zu erreichen sind. Die Grundschule in Eltingen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen und ist nur ca. 400 m entfernt. 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 etc. liegt in unmittelbarer Nähe. Sie gelangen verkehrsgünstig und schnell in die nächsten Gemeinden und nach Stuttgart.

Objektnummer: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2018. Endenergiebedarf beträgt 89.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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: 24143020 - 71229 Leonberg – Leonberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg
E-Mail: leonberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com