

Leonberg

# Gesundes Wohnerlebnis mit erstklassiger Ausstattung und modernem Design

Objektnummer: 24143030



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

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

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24143030      |
| Wohnfläche   | ca. 107 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 4.5           |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1990          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 490.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC                                                                    |

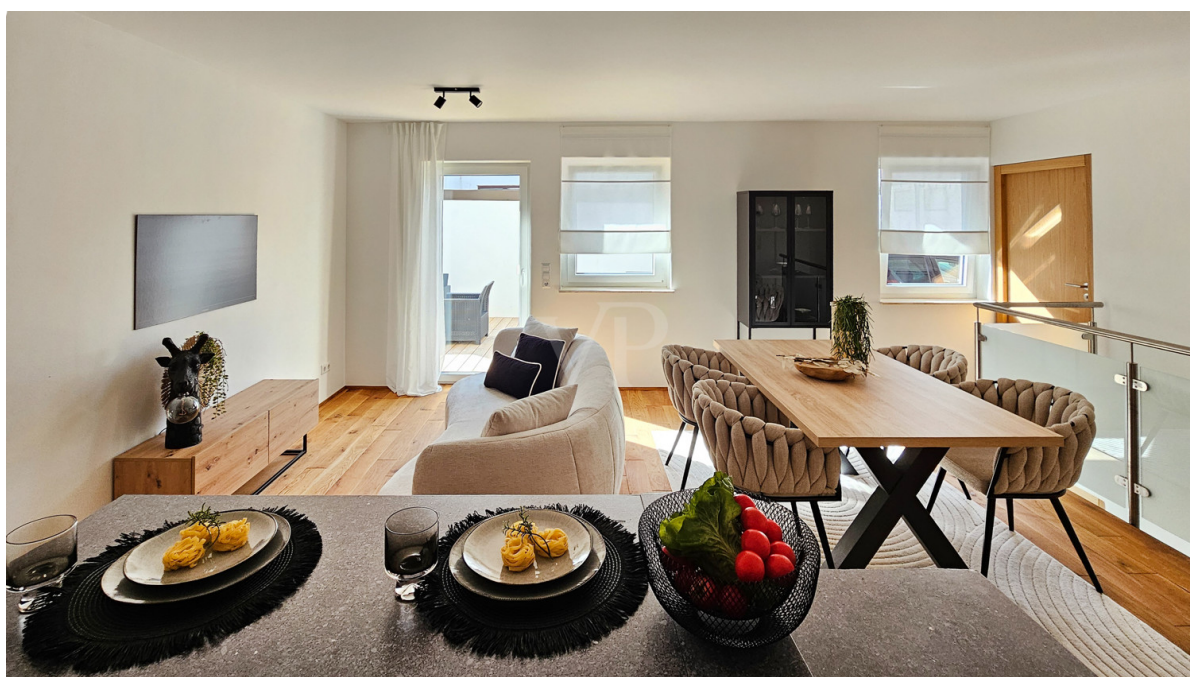
Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 127.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.04.2031      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



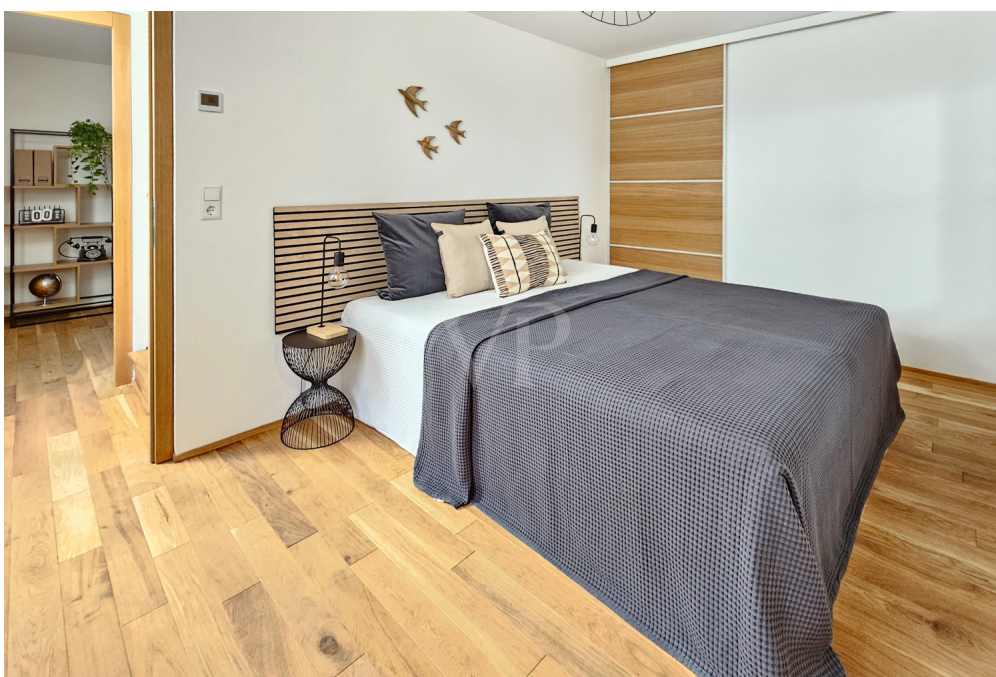
Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Die Immobilie



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.

Objektnummer: 24143030 - 71229 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 350.000 €

3,21% p.a.

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

| Sollzinbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

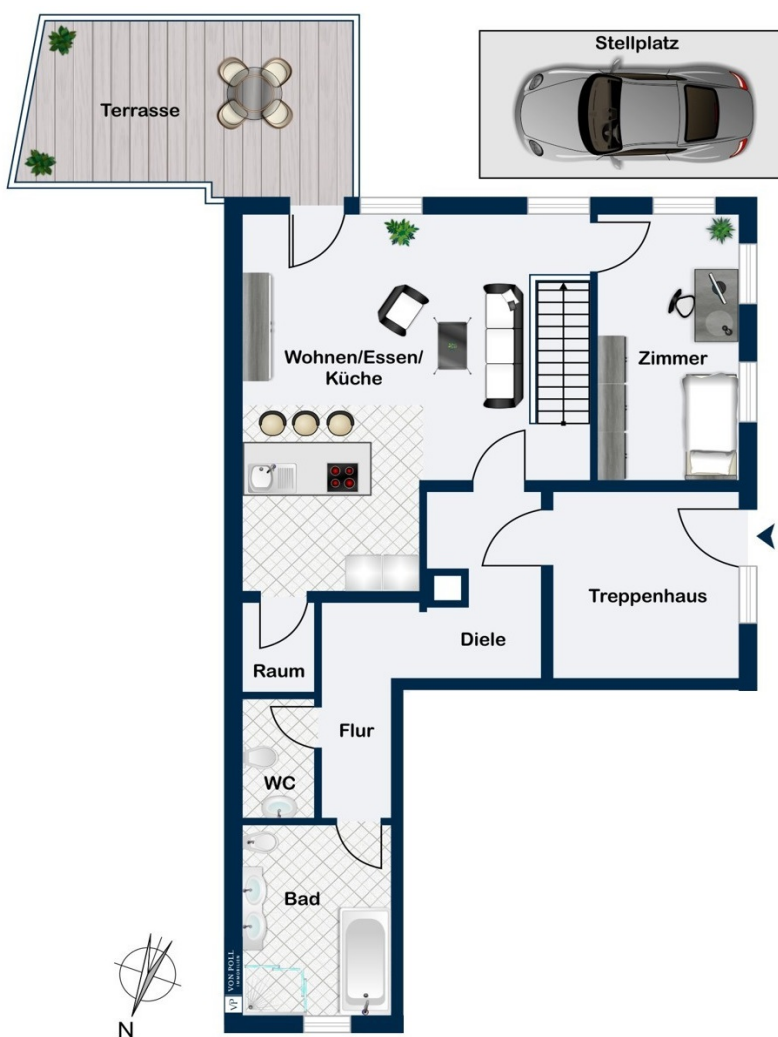
07152 - 90 71 13 0

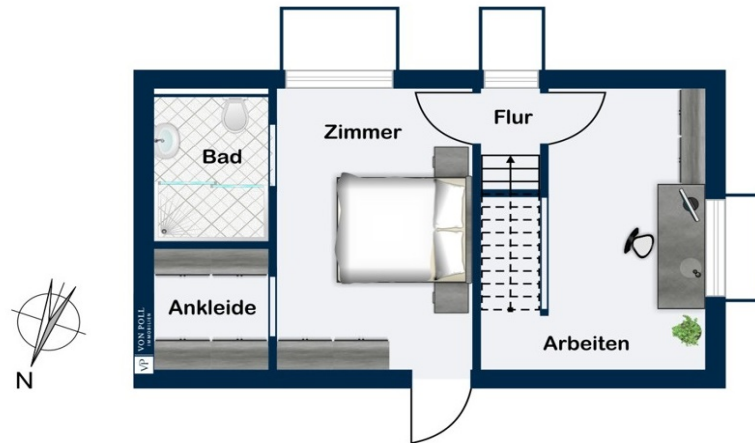
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 24143030 - 71229 Leonberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)