

Leonberg – Leonberg

Hochwertig gebautes Mehrfamilienhaus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 24143015



PREZZO D'ACQUISTO: 1.470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 381,24 m² • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 925 m²

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24143015	Prezzo d'acquisto	1.470.000 EUR
Superficie netta	ca. 381,24 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	10.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	7	Superficie lorda	ca. 188 m ²
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Anno di costruzione	1984		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELEKTRO	Consumo energetico	139.80 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.08.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



**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 Sollzinbindung
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	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	3,82% p.a.	3,91% p.a.

Stand 07.05.2024

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

**Blumen pflanzen
fürs Klima**
GROW MY TREE

www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

Una prima impressione

Bei diesem aussergewöhnlichen Mehrfamilienhaus, welches sich mitten in Leonberg in ruhiger Umgebung sowie versetzt in zweiter Baureihe befindet, bleiben keine Wünsche offen. Eingebettet in einem gewachsenen Wohngebiet, befindet sich das Gebäude inmitten eines 925 qm großen Grundstücks mit schönem Baum- und Sträucherbestand im Garten. Innen wie außen versprüht es optisch den Charme der 80er Jahre. Technisch und energetisch war es aber seiner Zeit voraus, was auch der Energieausweis wiedergibt. Das Haus hat einen Vollwärmeschutz mittels Dämmörtel, 3-fach verglaste Fenster und eine Zentralheizung mit Nachtspeichertechnik - etwas ganz Besonderes. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, wie man hier zukünftig heizen kann. Bei der künftigen Nutzung, sind einem ebenso viele Weichen gestellt. Aktuell teilt sich das Gebäude in eine Dachgeschosswohnung, die sich noch im unausgebauten Zustand befindet. Heizungen sind vorhanden, ebenso wie der Estrich und alle Anschlüsse im Sanitär- und Küchenbereich. Das bedeutet, man kann hier direkt loslegen mit dem Innenausbau und alles nach seinen Wünschen und Vorstellungen gestalten. Auch ein Balkon ist vorhanden. Lässt man die Räume, so wie sie sind, könnte hier eine 3,5 Zimmer Wohnung mit circa 115 qm entstehen. Im Obergeschoss befindet sich eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit circa 175 qm Wohnfläche. Diese Wohnung ist ausgebaut, jedoch auf dem Stand des Baujahres. Highlights dieser Wohnebene sind das gut 44 qm Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zu einem überdurchschnittlich großen und überdachten Balkon, der ebenfalls über einen Kamin verfügt, ein separater Hauswirtschaftsraum angrenzend an die Küche, 2 Bäder und einem separaten Gäste-WC und weiterer praktischer Annehmlichkeiten wie zum Beispiel teilweise elektrische Rollläden. Im Erdgeschoss sind neben einigen Gemeinschaftsflächen wie zum Beispiel einem Hauswirtschaftsraum, einem praktischen Abstellraum und dem vorbereiteten Poolbereich, auch noch eine kleine Wohnung mit circa 53 qm sowie zwei weitere Zimmer zu finden. Die beiden Zimmer können entweder separat genutzt, oder zur Wohnung hinzu genommen werden, dann würde sich die Fläche der Wohnung auf gut 90 qm Wohnfläche vergrößern. Das Kellergeschoss bietet insgesamt 3 großzügige Kellerräume, einer davon mit Naturboden. Zudem gibt es einen Heizraum, in dem sich die zentrale Heizungstechnik des Hauses befindet, sowie einen Abstellraum und einen Raum für die Schwimmbadtechnik in dem auch das seinen Platz findet. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten könnten daher sein: Ein Generationenhaus, wohnen und arbeiten unter einem Dach, Mischobjekt zwischen Eigennutzung und Kapitalanlage, Verbindung der OG- und DG-Einheit und Nutzung der Wohnung im EG als Einliegerwohnung / Gästewohnung / Büro, Aufteilung in 3 Einheiten in separate Grundbücher und Weiterverkauf, etc.! Haben Sie diese spannenden Rahmendaten des Hauses neugierig

gemacht? Dann sprechen Sie uns gerne an, wir freuen uns darauf.

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

Dettagli dei servizi

Kommen wir zu den wichtigsten Eckdaten zum Gebäude. Das Haus ist voll unterkellert. Direkt am Hauseingang befindet sich ein vorbereiteter Aufzugschacht. Weder Aufzug noch Technik ist vorhanden, könnte aber eingebaut werden und würde dafür sorgen, dass alle 4 Stockwerke des Gebäudes barrierefrei zu erreichen sind - der Aufzug reicht vom Keller bis ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Pool im Rohbau. Es gibt noch keine Schwimmbadtechnik, es ist aber alles dafür vorbereitet. Im Bereich des Pools ist auch eine Toilette und eine Dusche vorbereitet. Bei Bedarf könnte der Pool auch mittels Holzkonstruktion überdeckt werden und als weiteres Zimmer dienen, welches man mit einem Durchbruch sogar auch noch an die oben beschriebene Erdgeschosswohnung anbinden kann. Mit einem weiteren Durchbruch vom Pool in die danebenliegenden Hauswirtschaftsräume, kann der Wohnbereich dieser Wohnung sogar noch weiter vergrößert werden.

Es gibt eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus und in den Garten. Weitere Stellplatzmöglichkeiten bieten sich auf geteilter Fläche südlich am Gebäude und vor der Garage.

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

Tutto sulla posizione

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger und dennoch zentraler Lage von Leonberg - alles für den täglichen Bedarf nebst Ärzten etc. liegt in unmittelbarer Nähe. Leonberg hat zusammen mit allen Teilorten knapp 50.000 Einwohner. Mit ihrer malerischen Altstadt und den schönen Fachwerkhäusern verfügt die Stadt über sehr viel Charme und darüber hinaus bietet sie 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.

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 139.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 24143015 - 71229 Leonberg – Leonberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com