Leonberg

Edificio residenziale e commerciale vicino alla piazza del mercato di Leonberg

Codice oggetto: 24455058



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 166 m^2

Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

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

Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24455058
Superficie netta	ca. 129 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1894
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 104 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	248.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1894

Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà

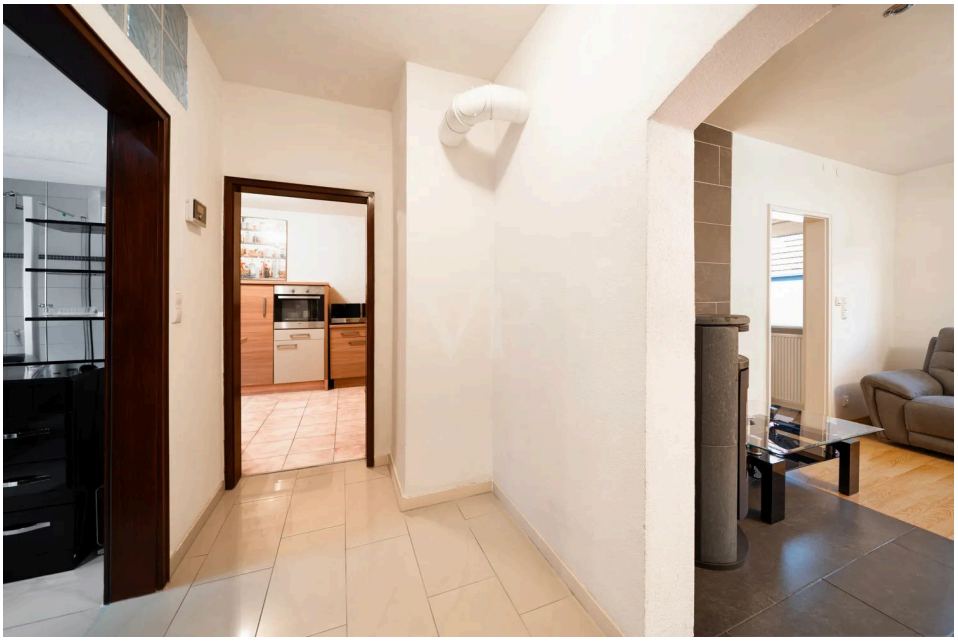




Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà

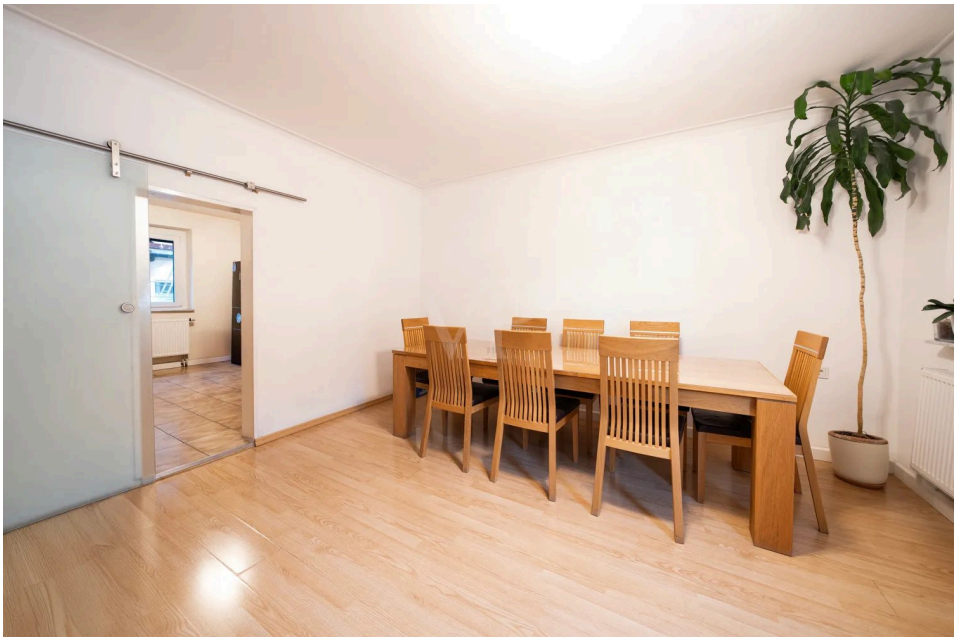




Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

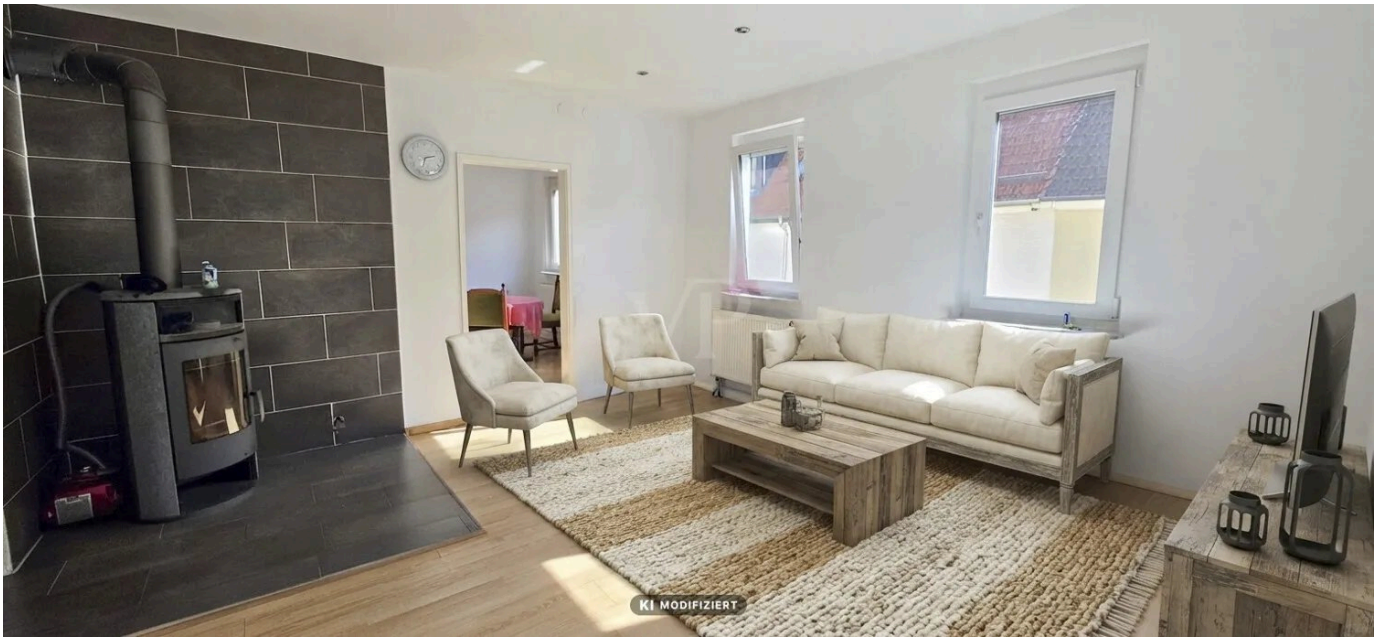
La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

La proprietà





Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

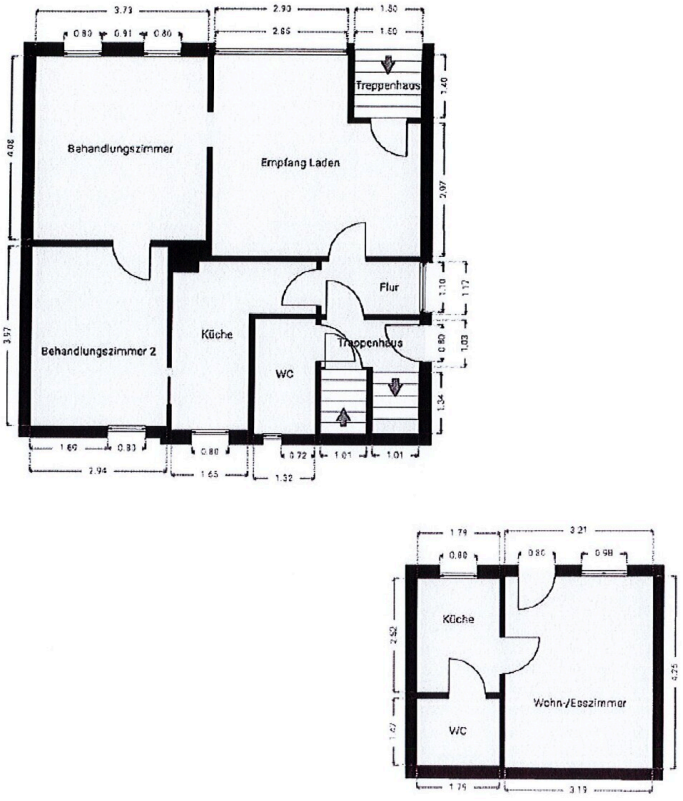
La proprietà



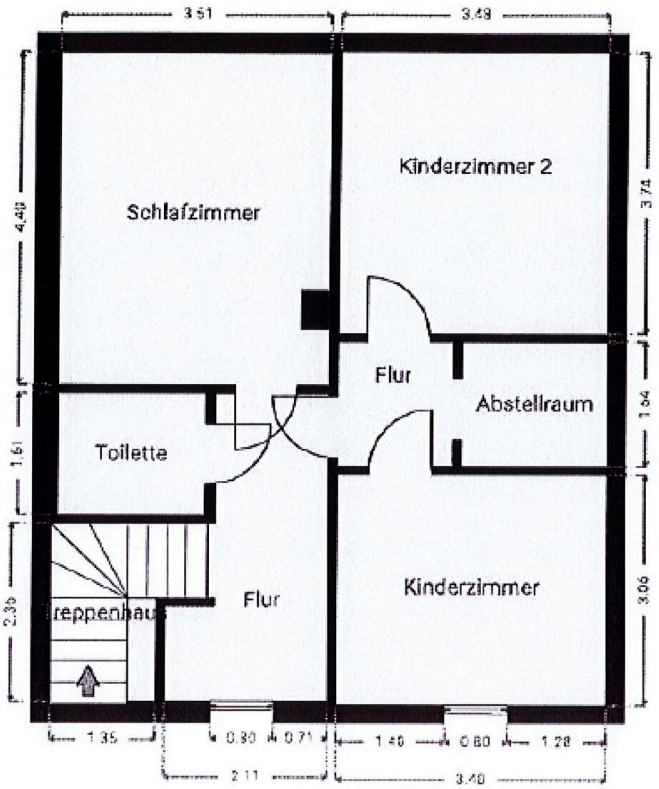


Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

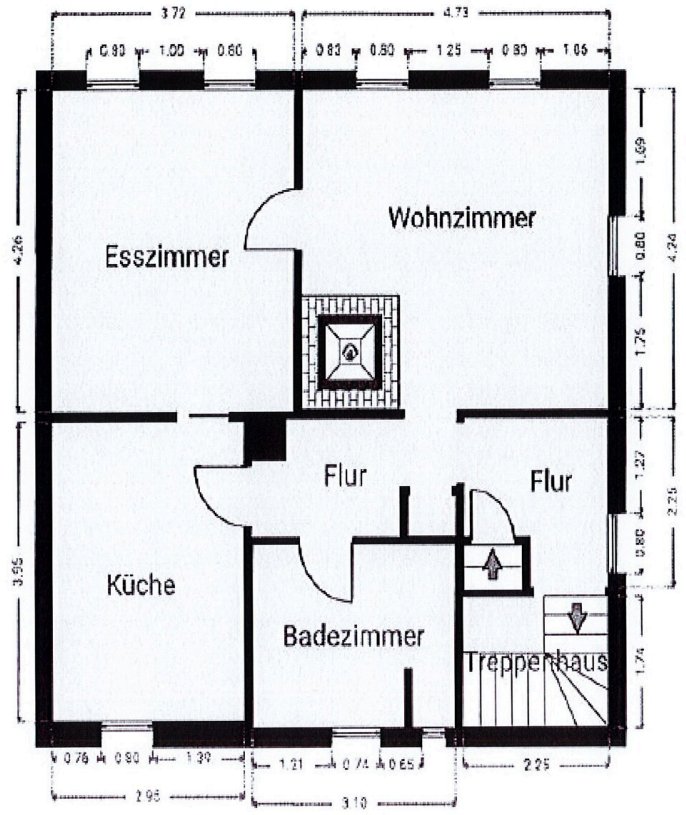
Planimetrie



Erdgeschoss – Gewerbeeinheit und separate Wohneinheit



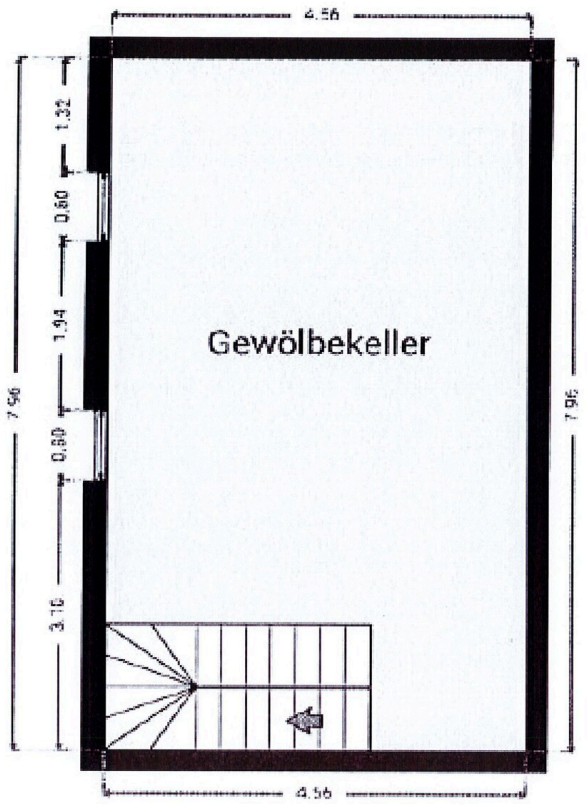
1. Dachgeschoss



Obergeschoss



2. Dachgeschoss



Untergeschoss - Gewölbekeller

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi questo edificio residenziale e commerciale, situato in seconda fila dalla storica piazza del mercato di Leonberg. Originariamente costruito nel 1896, l'edificio è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2015. Durante questa ristrutturazione, tutte le finestre sono state sostituite con finestre in PVC con doppi vetri, è stato installato un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas con nuovi radiatori e tutti e tre i bagni con luce naturale sono stati ristrutturati, inclusi nuovi allacciamenti idrici. Se lo si desidera, l'intero edificio può essere ampliato di un piano intero, creando ulteriore spazio abitativo. È inoltre possibile aggiungere abbaini alla soffitta per ampliare la superficie abitabile esistente. Superficie abitabile: - Edificio residenziale e commerciale (primo piano + soffitta) = circa 108,35 m² - Monolocale separato = circa 20,39 m² Superficie commerciale: - Edificio residenziale e commerciale (piano terra) = circa 58,78 m² Disposizione: L'unità commerciale al piano terra è attualmente affittata a un salone professionale di pedicure e manicure. L'immobile è composto da un'ampia reception, due sale per trattamenti, una piccola cucina e un luminoso bagno con doccia, lavabo e WC. Il canone di locazione mensile è di 550 €, più 150 € di utenze. Le utenze possono essere lette separatamente tramite un contatore dedicato. Il piano superiore e il primo piano mansardato sono attualmente utilizzati come unica residenza privata. Il piano superiore ospita un soggiorno con stufa a legna che crea un'atmosfera accogliente. Adiacente al soggiorno si trovano una sala da pranzo e un'ampia cucina con mobili componibili. L'elegante e luminoso bagno è dotato di vasca, doccia, lavabo e attacco per la lavatrice. Il primo piano mansardato è accessibile tramite un corridoio separato con una scala. Qui si trovano una camera da letto con lucernario, due camerette per bambini con finestre, un WC separato con lucernario e un piccolo ripostiglio. Una scala retrattile in legno consente di accedere al piano mansardato, che funge da ulteriore spazio utilizzabile. Al piano interrato è disponibile un'ampia cantina a volta. Poiché sotto l'edificio scorre acqua di falda, questa viene pompata o drenata a seconda delle necessità tramite una pompa idraulica. L'immobile ospitava in precedenza un'officina che, con l'autorizzazione scritta della città di Leonberg nel 2019, è stata trasformata in un monolocale con cucina e bagno interno. Il monolocale separato è attualmente affittato a 500 euro al mese, più 50 euro di spese condominiali. La proprietà dispone di un vialetto d'accesso, attualmente utilizzato come parcheggio. Questo risolve efficacemente la questione dei parcheggi vicino alla piazza del mercato.

Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

Dettagli dei servizi

- Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2015)
- Alle Heizkörper erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Fenster in 2-Fach-verglaste Kunststofffenster erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Badezimmer erneuert (Baujahr 2015)
- Alle Wasser-Anschlüsse erneuert (Baujahr 2015)
- Potenzial zur Aufstockung um ein ganzes Vollgeschoss möglich
- Ausbau von Gauben im Dachgeschoss möglich
- Im UG befindet sich ein großer Gewölbekeller

Codice oggetto: 24455058 - 71229 Leonberg

Tutto sulla posizione

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: 24455058 - 71229 Leonberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1894.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 24455058 - 71229 Leonberg

Partner di contatto

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

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com