Leonberg

Immeuble résidentiel et commercial près de la place du marché de Leonberg

CODE DU BIEN: 24455058Dup



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108.35 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 166 m^2

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24455058Dup
Surface habitable	ca. 108.35 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1894
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	499.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Informations énergétiques

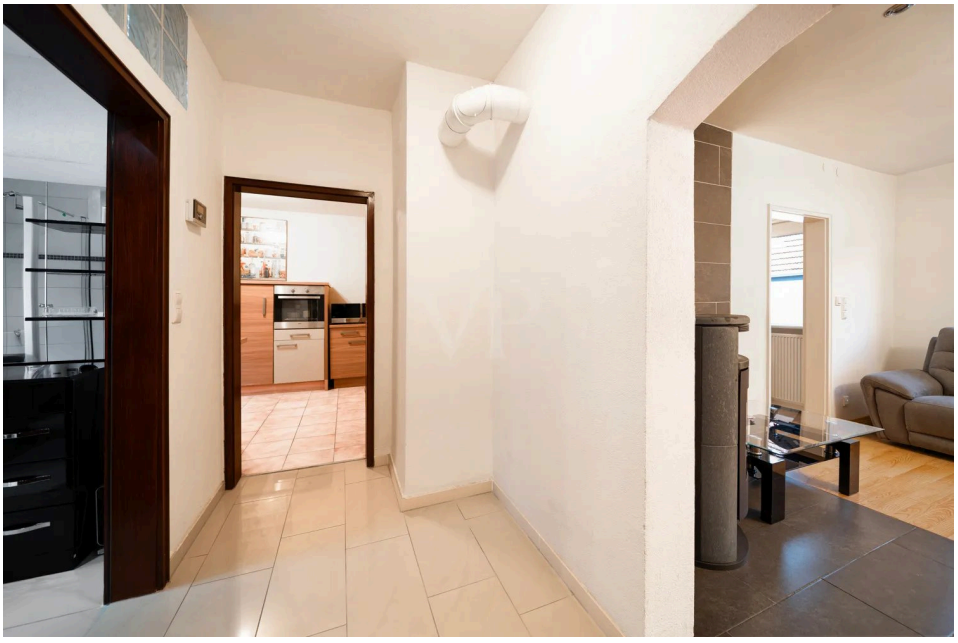
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	248.9 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1894

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

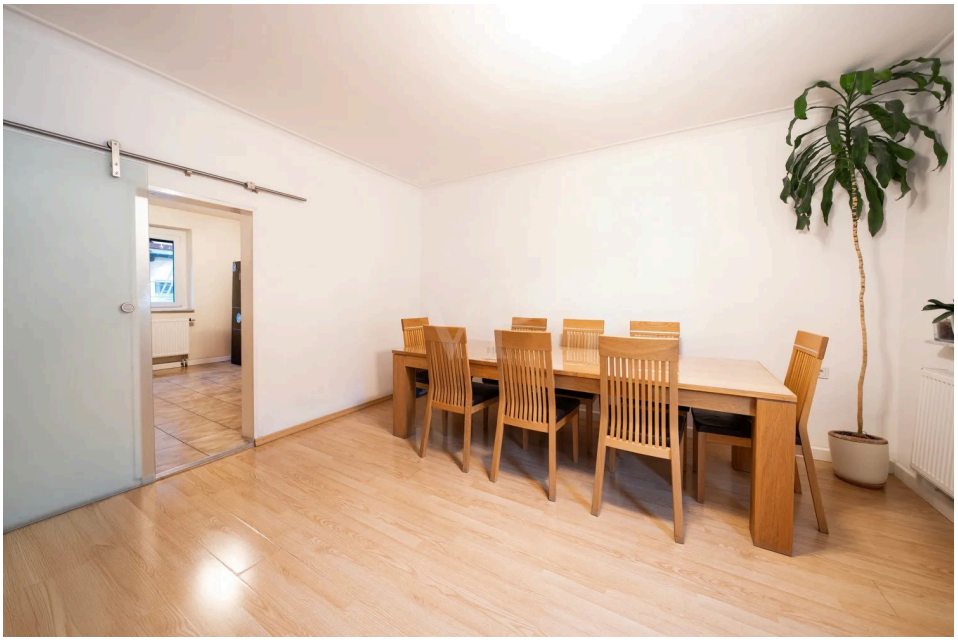




CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété





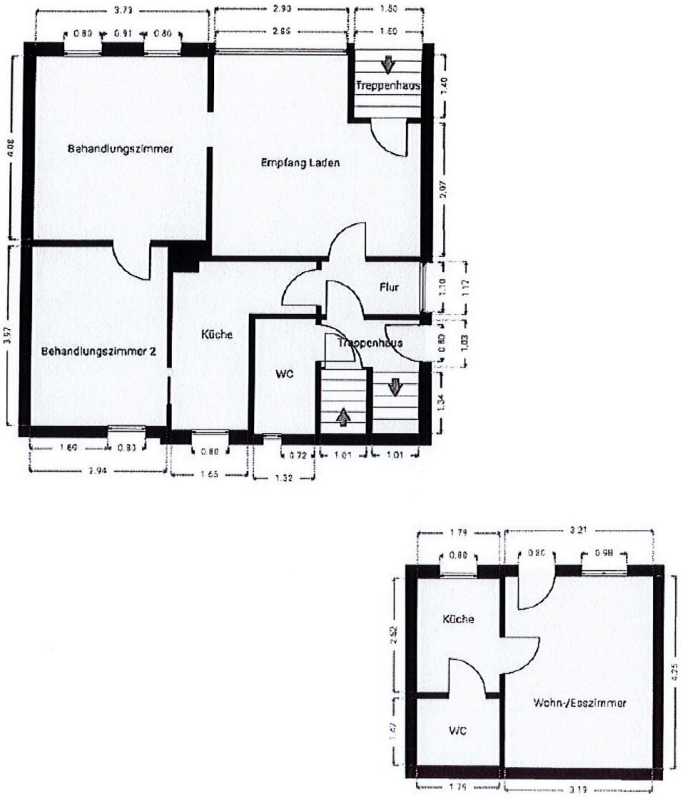
CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

La propriété

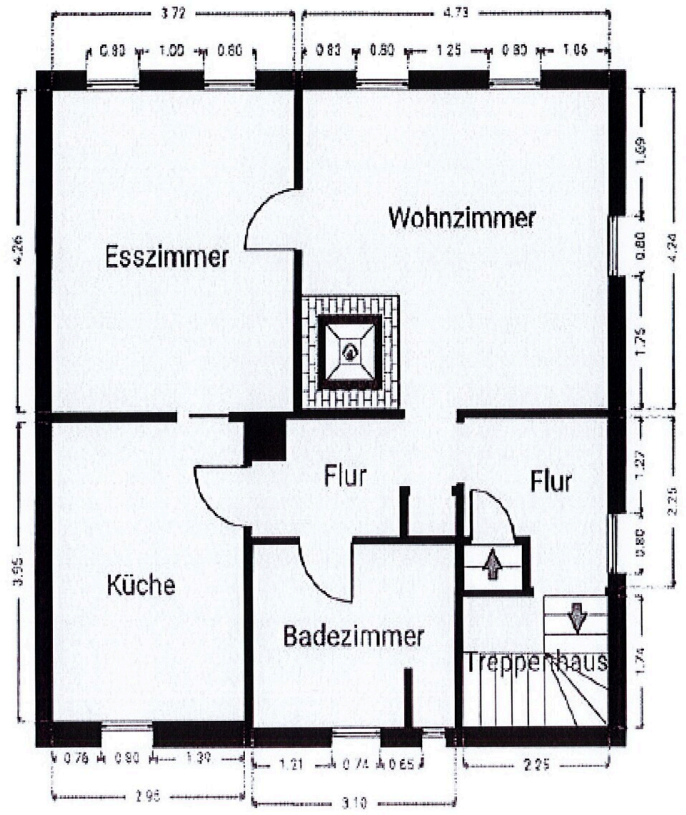


CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

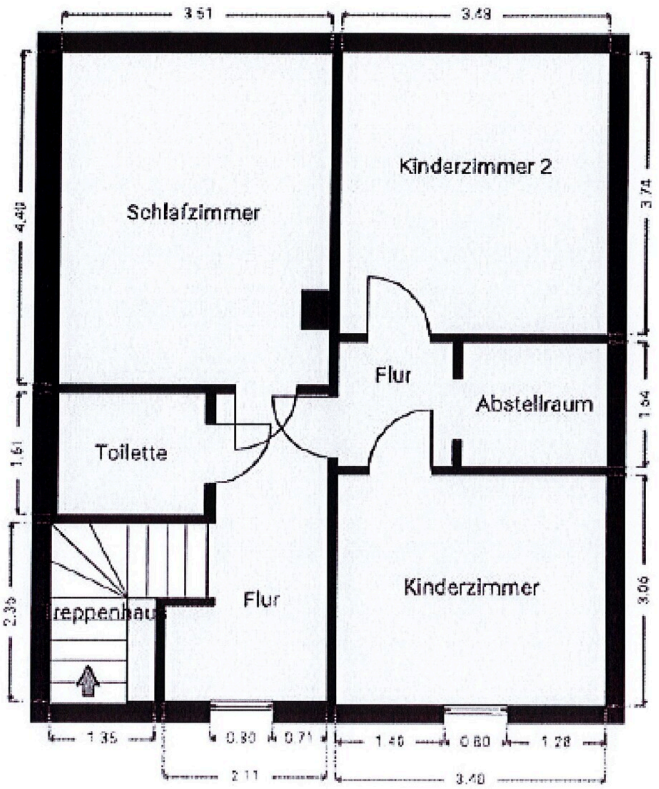
Plans d'étage



Erdgeschoss – Gewerbeeinheit und separate Wohneinheit



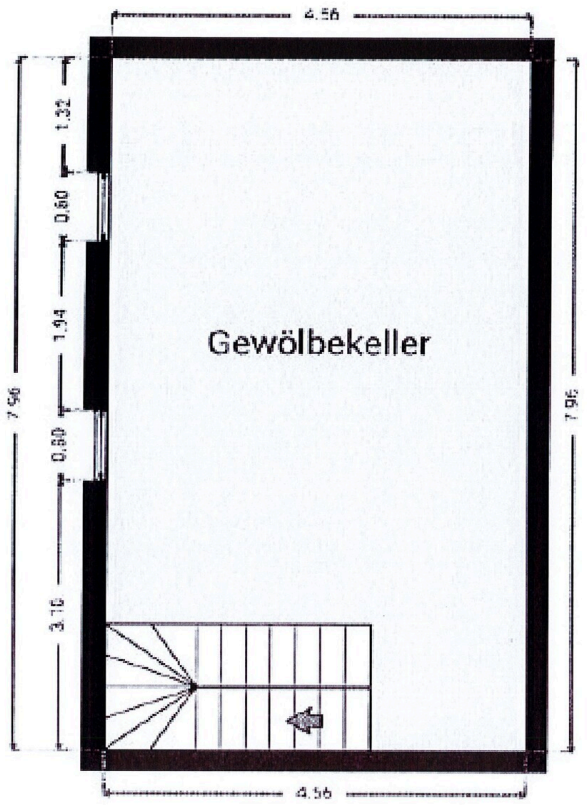
Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Untergeschoss - Gewölbekeller

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Une première impression

Nous avons le plaisir de vous proposer cet immeuble à usage mixte (résidentiel et commercial), situé à proximité immédiate de la place du marché historique de Leonberg. Construit initialement en 1896, l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 2015. Lors de ces travaux, toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres PVC à double vitrage, un nouveau système de chauffage central au gaz avec de nouveaux radiateurs a été installé, et les trois salles de bains, bénéficiant d'un éclairage naturel, ont été rénovées, y compris les raccordements d'eau. Il est possible d'agrandir l'ensemble du bâtiment en ajoutant un étage complet, créant ainsi une surface habitable supplémentaire. L'aménagement des combles avec lucarnes permettrait également d'agrandir la surface habitable existante. Agencement : Le rez-de-chaussée, qui abrite le local commercial, est actuellement loué à un salon de pédicure-manucure. Les locaux comprennent un grand espace d'accueil, deux cabines de soins, une petite cuisine et une salle de bains avec éclairage naturel, douche, lavabo et WC. Le loyer mensuel s'élève à 550 €, auxquels s'ajoutent 150 € de charges. Les consommations sont relevées individuellement par compteur. Le premier étage et les combles sont actuellement utilisés comme habitation privée. L'étage supérieur comprend un séjour avec un poêle à bois pour une ambiance chaleureuse. Attenants se trouvent la salle à manger et une grande cuisine équipée. La jolie salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'une douche, d'un lavabo et d'un branchement pour lave-linge. On accède au premier niveau mansardé par un couloir indépendant avec un escalier. On y trouve une chambre avec puits de lumière, deux chambres d'enfants avec fenêtres, des toilettes séparées avec puits de lumière et un petit débarras. Un escalier escamotable en bois permet d'accéder au grenier, offrant ainsi un espace supplémentaire aménageable. Une grande cave voûtée est disponible au sous-sol. La présence d'eau souterraine sous le bâtiment est compensée par un système de pompage. Auparavant, la propriété abritait un atelier qui, avec l'autorisation écrite de la ville de Leonberg en 2019, a été transformé en studio indépendant avec cuisine et salle de bains privative. Ce studio est actuellement loué au loyer mensuel de 500 € plus 50 € de charges. Surface habitable : - Immeuble mixte (rez-de-chaussée + combles) = env. 108,35 m² - Studio indépendant = env. 20,39 m² Surface commerciale : - Immeuble mixte (rez-de-chaussée) = env. 58,78 m² Une allée carrossable, actuellement utilisée comme parking, permet de résoudre les problèmes de stationnement à proximité de la place du marché. Une confirmation de financement en cours est requise pour une visite.

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24455058Dup - 71229 Leonberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com