Leonberg

Exklusives Wohngefühl mit zahlreichen Extras

Objektnummer: 26143021



KAUFPREIS: 476.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.17 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

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

Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26143021
Wohnfläche	ca. 127.17 m²
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	476.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	174 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.11.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1986 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zahlreichen Ausstattungsdetails, die ein komfortables Wohnerlebnis garantieren. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 127 m² und insgesamt 4,5 Zimmern bietet das Objekt ein vielfältiges Raumangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Der großzügige Wohn- und Essbereich wurde in einer Split-Level-Struktur gestaltet. Dieser architektonische Akzent sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität der Wohnung. Das Herzstück bildet dabei der Kaminofen, der nicht nur an kühlen Tagen für angenehme Wärme sorgt, sondern auch ein stilvolles Gestaltungselement darstellt.

Die exklusive Einbauküche erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design und bietet optimale Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung. Drei Zimmer stehen für individuelle Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung und gewährleisten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wünsche – sei es als Schlafbereich, Homeoffice oder Gästezimmer.

Mit zwei Bädern ist die Wohnung optimal für den Alltag ausgestattet: Neben einem Vollbad steht Ihnen ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung, sodass Komfort und Flexibilität zu jeder Zeit gewährleistet sind.

Zu den besonderen Vorzügen dieser aussergewöhnlichen Wohnung zählen zwei Balkone und eine großzügige Dachterrasse. Die beiden Balkone bieten einen atemberaubenden Ausblick und sind damit genau der richtige Platz, um entspannte Stunden im Freien genießen zu können. Auf der Dachterrasse erwartet Sie ein Whirlpool – ein Highlight für den Wellnessfaktor in den eigenen 4 Wänden.

Mehrere Klimageräte tragen dazu bei, dass sich das Raumklima auch an wärmeren Tagen angenehm regulieren lässt und ein stets komfortabler Aufenthalt gewährleistet ist. Diese Split-Klimageräte mit Wärmepumpen-Außen-Aggregat können auch zum Heizen verwendet werden.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung – ein weiteres Ausstattungsmerkmal, das Ihren Alltag erleichtert und Ihrem Fahrzeug Schutz bietet.

Die zahlreichen Ausstattungshighligts, heben dieses Objekt von anderen ab und sorgen für ein durchgehend hochwertiges Wohnambiente. Die Kombination aus vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, einer durchdachten Grundrissgestaltung und dem ansprechenden Gesamtkonzept, machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option

für anspruchsvolle Interessenten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Wohnung zu überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine individuelle Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Ausstattung und Details

- Exklusive Design-Einbauküche
- Klimaanlage
- Zwei Balkone und eine Dachterrasse
- Zwei Bäder
- Kaminofen
- Whirlpool
- (Wein-) Keller
- TG-Stellplatz
- Aussichtslage

Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Alles zum Standort

Die zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich in einer der Top-Wohnlagen von Leonberg.

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 Sie verschiedene Buslinien schnell an das gewünschte Ziel.
Leonberg hat fast 50.000 Einwohner - alle Geschäfte für den täglichen Bedarf nebst zahlreichen Ärzten der unterschiedlichen Fachgebiete sind vorhanden. Darüber hinaus verfügt Leonberg über alle Schulformen.

Objektnummer: 26143021 - 71229 Leonberg

Sonstige Angaben

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: 26143021 - 71229 Leonberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com