Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Viel Platz, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen für die ganze Familie

Objektnummer: 26143030



KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169.5 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 376 m²

Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

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

Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26143030
Wohnfläche	ca. 169.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	830.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	51.45 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.08.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Die Immobilie

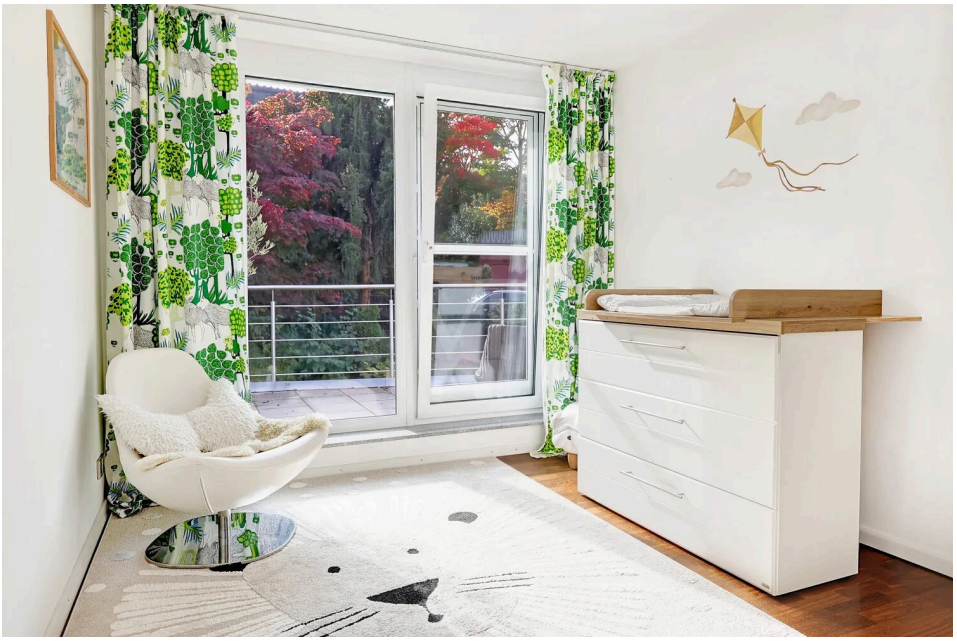




Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Die Immobilie

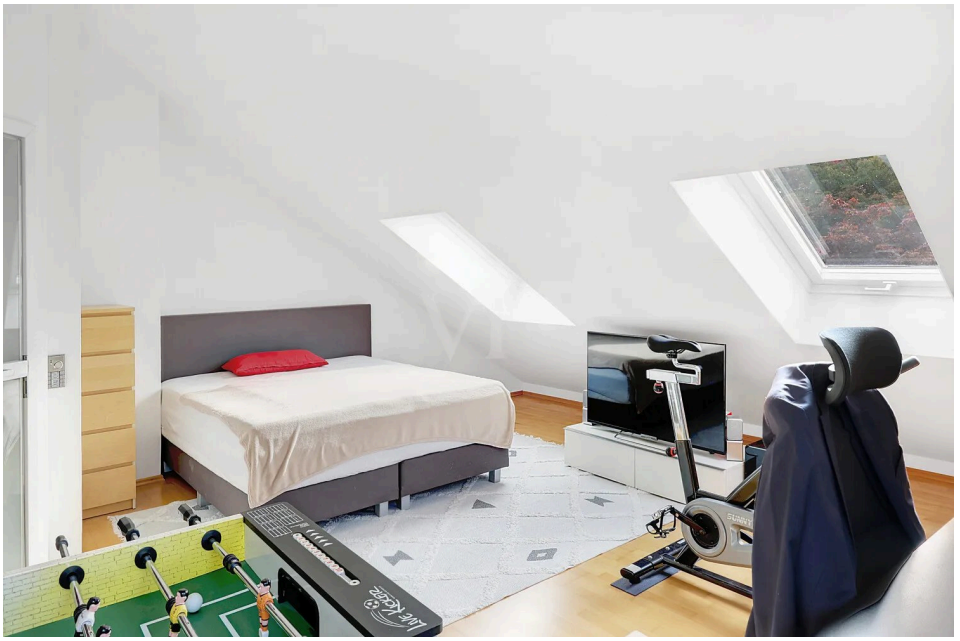




Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Waldrandlage von Leonberg-Warmbronn vereint großzügiges Wohnen mit Ruhe, Komfort und viel Lebensqualität. Auf ca. 170 m² Wohnfläche erwarten Sie 5,5 Zimmer mit vielseitigen Möglichkeiten für Familienleben, Homeoffice und individuelle Rückzugsorte.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum liebevoll gestalteten Garten. Die hochwertige Schreinerküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Neben zwei flexibel nutzbaren Zimmern, einem großzügigen Elternbereich mit begehbarer Ankleide und einem großen Familienbadezimmer im Obergeschoss, bietet das Haus im Dachgeschoss ein weiteres, großzügiges Zimmer mit eigenem Duschbad – ideal für jugendliche Kinder, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse direkt am Waldrand erfreut sich einem naturnahes Umfeld mit hohem Erholungswert. Kindergärten, Kitas, Grundschule sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen Warmbronn besonders attraktiv für Familien.

Ausstattung und Highlights
- Gartenflächen vor und hinter dem Haus
- Terrasse sowie zusätzlicher Südwestbalkon und Balkon am Schlafzimmer
- Heller Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- Hochwertige Schreiner-Einbauküche mit Gaggenau-Elektrogeräten
- Elternbereich mit Schlafzimmer und maßgefertigter begehbarer Ankleide
- Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer auf der oberen Wohnebene
- Großzügiges Dachgeschosszimmer mit eigenem Duschbad und WC
- Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller
- Edle Granitböden und Parkett
- Hochwertige Bäder mit Granit und Edelputz
- Gepflegte Wandgestaltung mit Putz statt Tapeten
- Maximaler Komfort: Bussystem zur Steuerung von Rollläden, Jalousien und Beleuchtung inklusive Zeitschaltuhr
- Elektrische Markise
- Voll unterkellert mit Einbauschränken, separater Waschküche und Garagenzugang
- Garage mit elektrischem Tor und mehrere Außenstellplätze vor und neben der Garage
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (7,7 kWh)
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Rasenmähroboter von Bosch

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Ausstattung und Details

Modernisierungen:
2016: Modernisierung Bad im Dachgeschoss
2020: Neue Jalousien im Wohnbereich und Austausch der Rollladenmotoren
2021: Modernisierung des Masterbads, Einbau einer Wallbox, Küchenmöbel neu lackiert
2022: Neue Hebeanlage
2023: Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
2020 und 2025: Austausch der Dachfenster
2026: Neugestaltung des hinteren Gartens

Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – Leonberg

Alles zum Standort

Warmbronn besticht als familienfreundlicher Teilort von Leonberg, mit rund 4.400 Einwohnern, durch seine naturnahe Lage. Zudem liegt Warmbronn besonders verkehrsgünstig. In wenigen Minuten gelangt man mit dem Auto in die Kernstadt, sowie nach Renningen, oder auf die Autobahnen A8 und A81 Richtung Karlsruhe, Pforzheim, Sindelfingen und in die City Stuttgart in nur ca. 20 Minuten. Durch eine Buslinie erfolgt die Anbindung an die S-Bahn in Leonberg.

Warmbronn verfügt über einen Supermarkt, Bäcker, Gastronomie sowie Ärzte. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich ebenfalls im Ort. Die weiterführenden Schulen sind in Leonberg und perfekt mit dem Bus zu erreichen.

Objektnummer: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – 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: 26143030 - 71229 Leonberg-Warmbronn – 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