

Leingarten – Leingarten

# Reihenendhaus mit Potential und Ausblick

Objektnummer: 24188122



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 312 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188122
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	515.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2033	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie





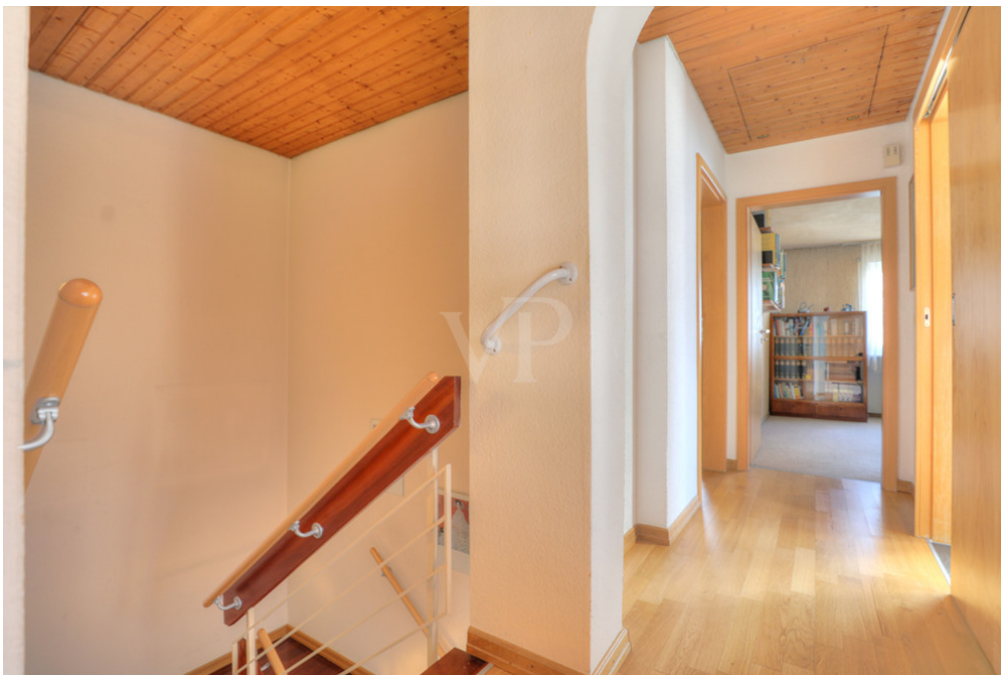
Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Die Immobilie

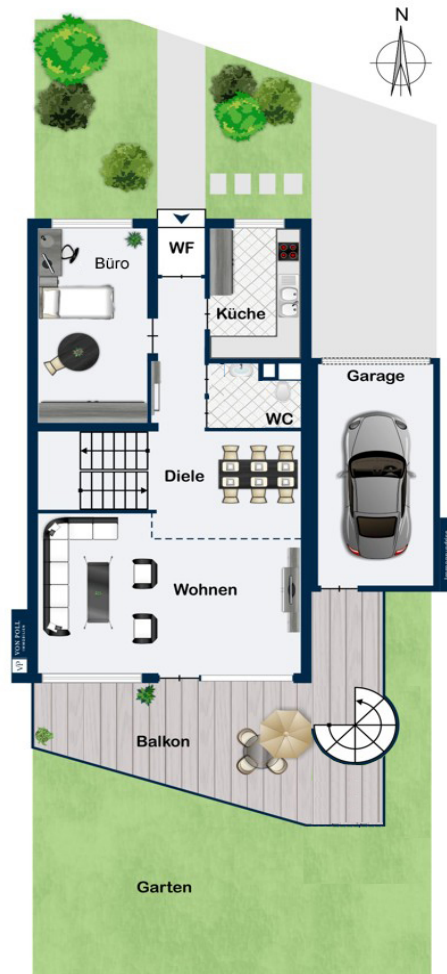


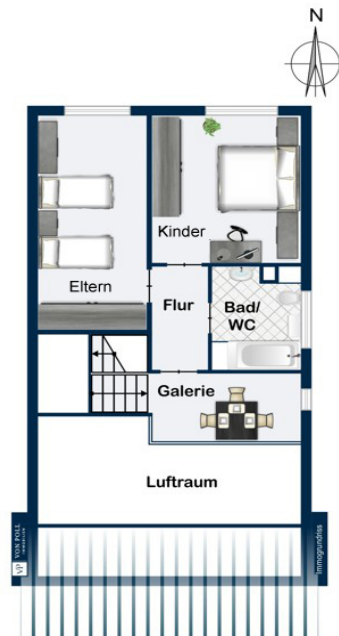
Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Ein erster Eindruck

Reihenendhaus mit Potential und Ausblick. Wohnen im schönen Leintal mit Blick auf den Heuchelberg. Wir haben für Sie ein gut geschnittenes Reihenendhaus in Südausrichtung mit tollem Garten. Es erwarten Sie drei Ebenen zum Wohlfühlen. Das Erdgeschoss mit seinen ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: Über den Eingangsbereich mit Küche, Arbeitszimmer / Gästezimmer und Gäste-WC erreichen Sie den hellen, großzügigen Wohn-Essbereich mit wunderschönem Weitblick, unter anderem auf den Heuchelberg. Der Balkon mit Gartenzugang ist am Wohnbereich angegliedert. Sehr praktisch, da der Besuch zur Gartenparty hier ohne Umwege durch das Haus, in den Garten gelangt. Der Garten selbst hat eine schöne Größe, sodass hier jeder sein eigenes Plätzle findet. Das Dachgeschoss wird über die Diele erschlossen. Über die Galerie welche direkt in den Wohn-Essbereich blicken lässt, können zwei Schlafräume plus erneuertem Tageslichtbad erschlossen werden. Von hier aus gibt es einen Zugang zum Spitzboden. Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen hier zur Verfügung. Weiteren Wohnraum gibt es ein paar Stufen tiefer im Gartengeschoss. Neben den klassischen Kellerräumen wie zum Beispiel Hauswirtschaftsraum oder Heizraum, gibt es hier ein Duschbad, sowie einen großen Schlaf-Wohnraum mit direktem Zugang auf eine eigene Sonnenterrasse bzw. in den Garten. Der Wohnbereich im Gartengeschoss könnte mit einer Küche als Einliegerwohnung genutzt werden. Abgerundet wird das Reihenendhaus durch seine Garage mit neuem Sektionaltor. Wir haben hier zwar kein neues Haus, aber definitiv viel Potential für ein wundervolles Nest, welches mit Leben gefüllt werden will.

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Ausstattung und Details

- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Garage mit Zugang zum Garten
- Separater Zugang zum Obergeschoss durch Wendeltreppe
- Markise
- Rollläden
- Gäste WC
- zwei Badezimmer
- EBK
- Galerie
- Spitzboden

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Alles zum Standort

Leingarten ist eine attraktive Stadt im Landkreis Heilbronn mit rund 11.000 Einwohnern im schönen Leintal. Eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Lage um den Heuchelberg mit Weinbau und vielen Sport- und Naherholungseinrichtungen, garantiert Leingarten ein lebenswertes Umfeld. Die hervorragende Wohnqualität zeichnet sich vor allem durch die sehr guten infrastrukturellen Einrichtungen in Leingarten aus. Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen haben sich in Leingarten niedergelassen. Mehrere Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Discounter garantieren eine Versorgung auf hohem Niveau. Insgesamt neun Kindergärten und zwei Schulen (Grund- und Gemeinschaftsschule) befinden sich in der Stadt. Durch die Stadtbahn (S4) mit seinen 4 Haltepunkten ist Leingarten im 20 Minuten - Takt Richtung Heilbronn und Karlsruhe - Baden-Baden optimal an das S-Bahn-Netz angebunden.

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 153.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)