

Leingarten – Leingarten

Garten, Galerie, Garage und Panoramablick inklusive

Objektnummer: 24188222



Capital

MARKER-KOMPASS

01.07.2022

Top-Makler Heilbronn

Hochstnote für

von Poll Immobilien

IMTEXT: 2.500 Makler

01.1.2019 bis 01.12.2022

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 313 m²

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

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

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Auf einen Blick

Objektnummer	24188222
Wohnfläche	ca. 147 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

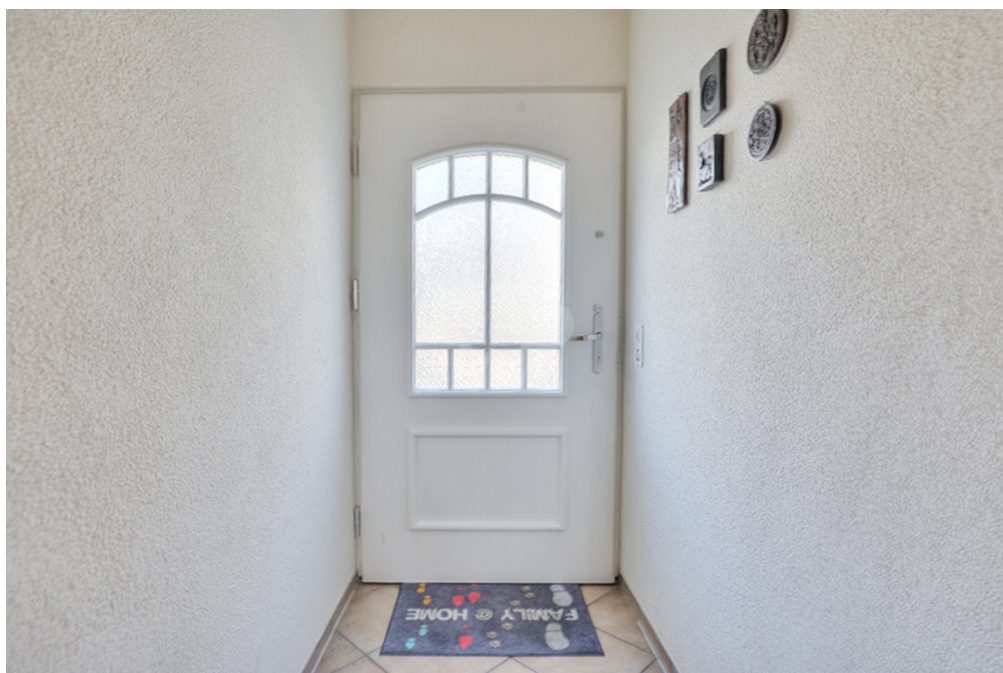
Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	153.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



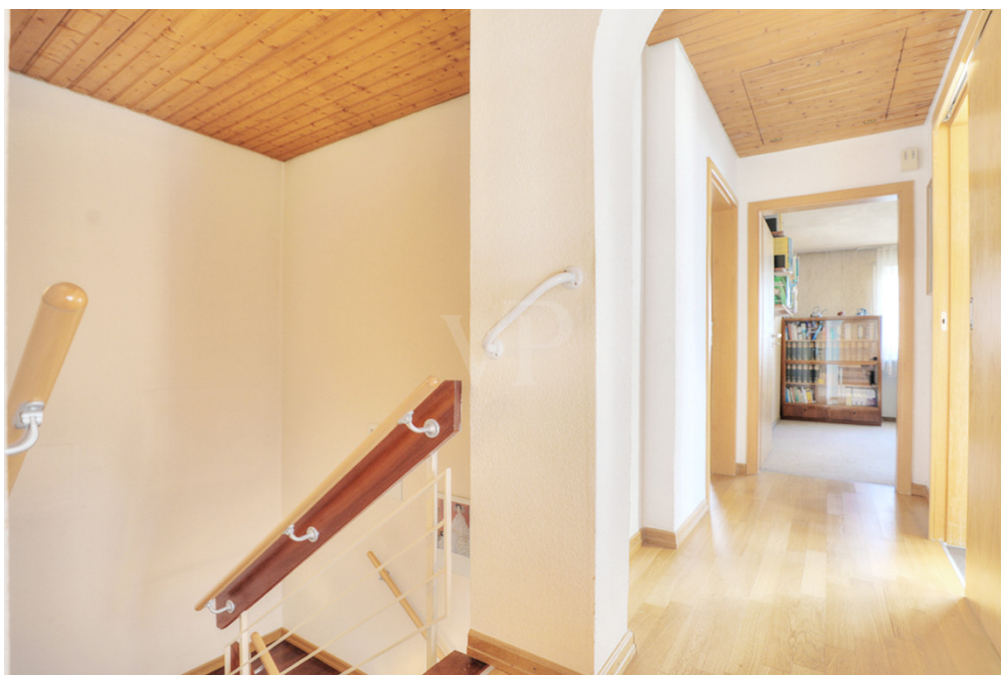
Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

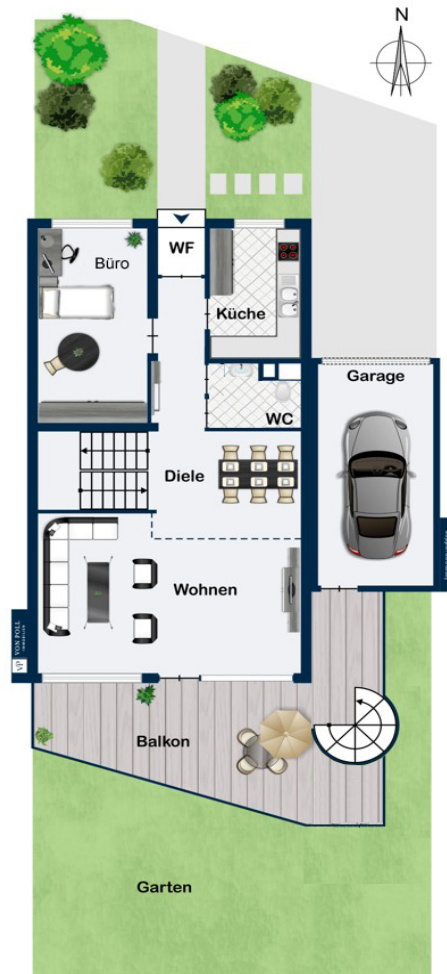
Die Immobilie

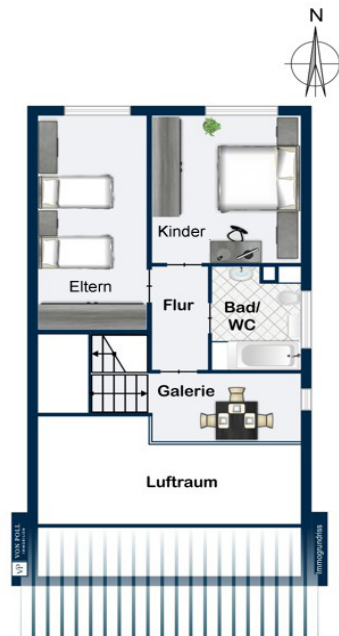


Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

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: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause: Familienidyll mit Garten, Galerie, Garage und Panoramablick
Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmanten und gepflegten
Reihenendhaus gebaut in massiver Bauweise, das mit seiner großzügigen
Raumaufteilung und einer Wohlfühlatmosfera überzeugt. Auf einem ca. 313 m² großen
Grundstück gelegen, erwartet Sie hier ein Rückzugsort, der keine Wünsche offenlässt.
Mit ca. 147 m² Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare,
die ein harmonisches Zuhause mit durchdachter Gestaltung suchen. Die insgesamt fünf
Zimmer – davon vier potenzielle Schlafzimmer – bieten vielfältige Möglichkeiten: Ob
gemütliche Schlafräume, ein stilvolles Homeoffice oder ein einladendes Gästezimmer,
hier findet jeder seinen Platz. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Bäder und ein
separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Das Hauptbadezimmer im Ober- /
Schlafgeschoss wurde außerdem im Jahr 2005 komplett erneuert. Weiter geht es in
Ihrem liebevoll angelegten Garten, der bequem über die Garage, die Terrasse im
Gartengeschoss, oder die Wendeltreppe im Erdgeschoss zugänglich ist. Der Balkon mit
einer wunderbaren Panoramaaussicht nach Leingarten, sowie eine großzügige
Terrassenfläche laden zu geselligen Grillabenden oder ruhigen Momenten im Grünen
ein. Ein weiteres Plus: Der separate Zugang zum Untergeschoss über die schon
angesprochene Wendeltreppe eröffnet interessante Nutzungsmöglichkeiten – sei es als
eigenständige Wohneinheit, durch Einbau einer Küche, oder als Rückzugsort für Gäste.
Abgerundet wird die Immobilie durch eine Garage mit praktischem Sektionaltor mit
Funksteuerung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von der
einladenden Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses. Wir freuen uns
auf Ihre Anfrage, oder Ihren Anruf!

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Ausstattung und Details

- Beliebte Wohngegend
- Schöne Gartenfläche
- Terrasse und Balkon mit separatem Zugang durch Wendeltreppe
- Möglicher Einliegerbereich im Gartengeschoss
- Garage mit Zugang zum Garten
- Rollläden (z.T. elektrisch) + elektrischer Markise
- 2x Badezimmer + Gäste WC
- Sonnige / luftige Galerie
- Spitzboden (zusätzlicher Speicherraum)

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Alles zum Standort

Leingarten ist eine charmante Stadt im Landkreis Heilbronn, die mit etwa 11.500 Einwohnern im malerischen Leintal liegt. Umgeben von der idyllischen Landschaft des Heuchelbergs, der für seinen Weinbau bekannt ist, bietet Leingarten eine Vielzahl an Sport- und Naherholungseinrichtungen, die zu einem hohen Lebensstandard beitragen. Die exzellente Wohnqualität wird durch die erstklassige Infrastruktur der Stadt unterstrichen. Eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken sowie Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sorgt für eine umfassende medizinische Versorgung. Zudem garantieren zahlreiche Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Discounter eine hochwertige Nahversorgung. Für Familien bietet Leingarten neun Kindergärten und zwei Schulen (eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule), die eine hervorragende Bildung für die jüngsten Bewohner gewährleisten. Die Stadtbahnlinie S4 mit ihren vier Haltepunkten ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das S-Bahn-Netz, sodass Leingarten im 20-Minuten-Takt in Richtung Heilbronn und Karlsruhe - Baden-Baden erreichbar ist. Insgesamt ist Leingarten ein lebenswertes Zuhause, das sowohl Ruhe als auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten bietet.

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Sonstige Angaben

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

Endenergiebedarf beträgt 153.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com