

Leingarten – Leingarten

# Garten, Galerie, Garage und Panoramablick inklusive

VP azonosító: 24188222



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

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 313 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Áttekintés

VP azonosító	24188222
Hasznos lakótér	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	485.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.12.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



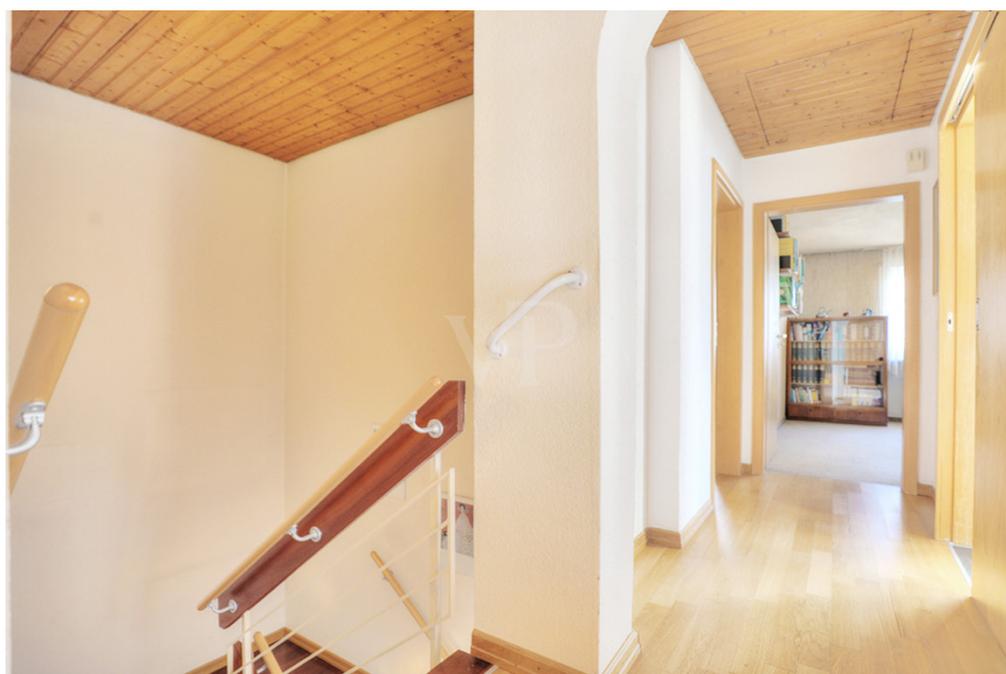
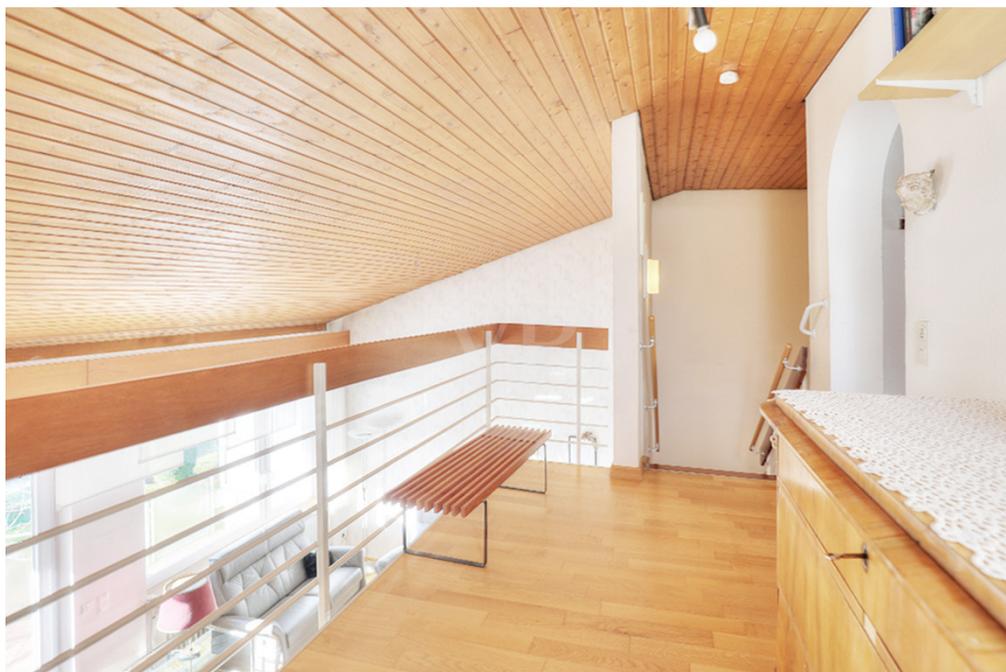
VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

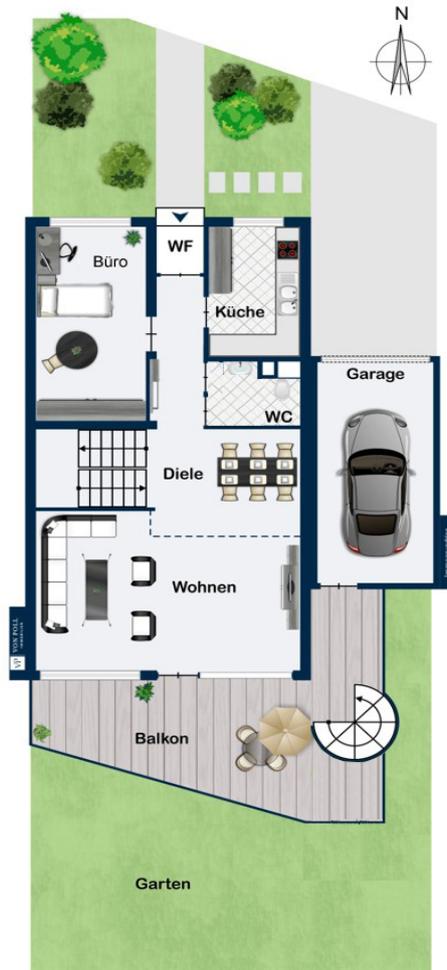
## Az ingatlan

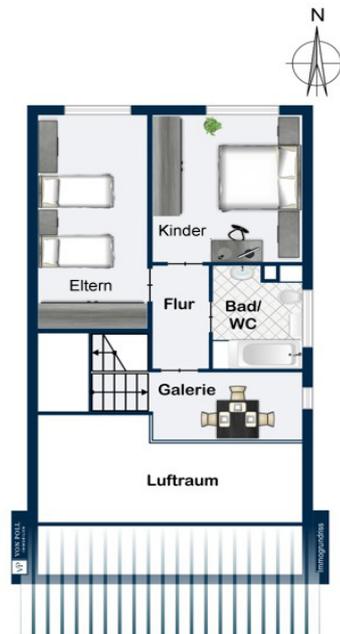


VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> großen  
Grundstück gelegen, erwartet Sie hier ein Rückzugsort, der keine Wünsche offenlässt.  
Mit ca. 147 m<sup>2</sup> 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!

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)