

Leingarten – Leingarten

# Garten, Galerie, Garage und Panoramablick inklusive

CODICE OGGETTO: 24188222



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

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 313 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188222
Superficie netta	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

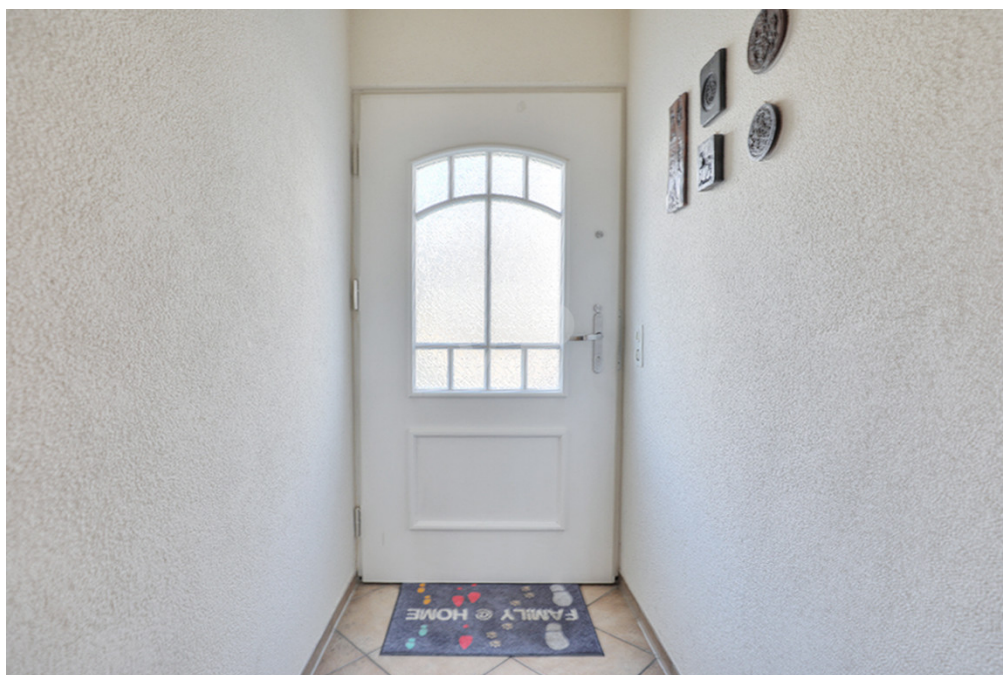
**CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.12.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

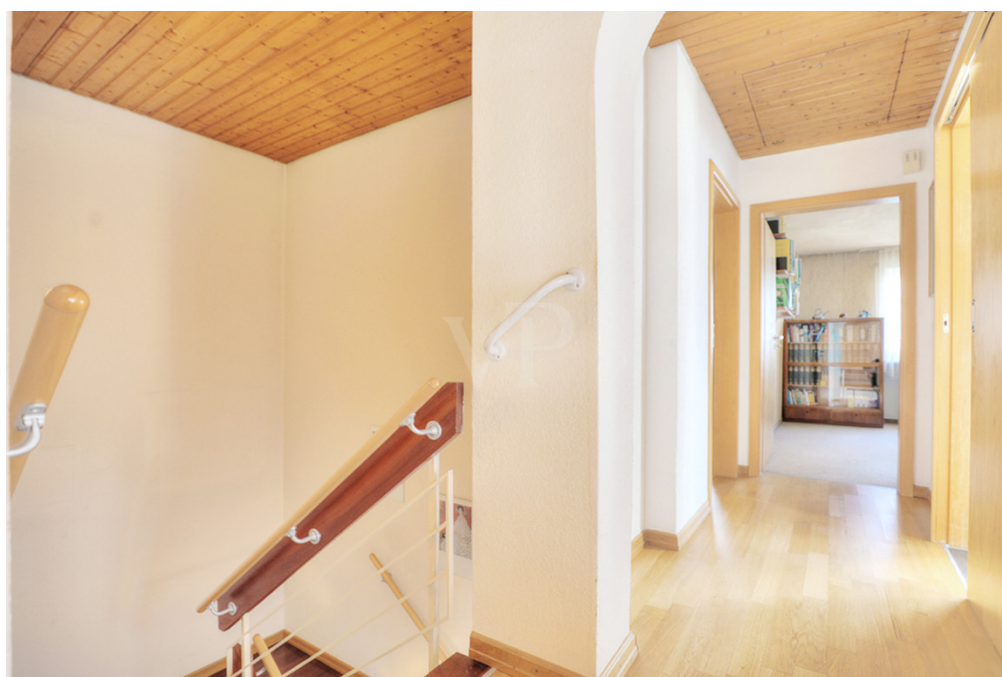
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

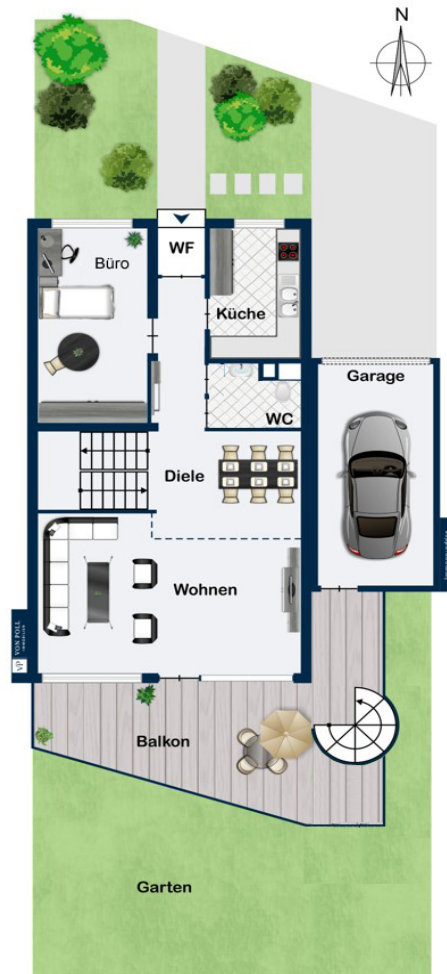
## La proprietà

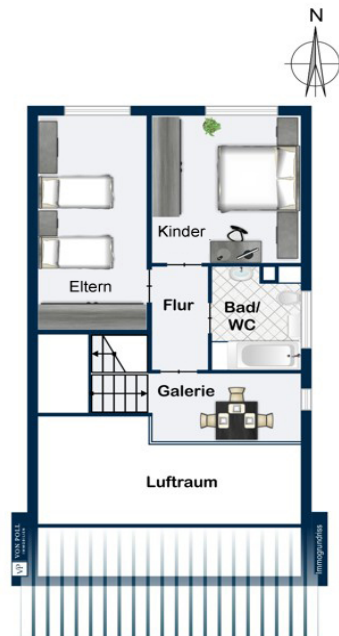


CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten**

## Una prima impressione

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 Wohlfühlatmosphäre 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!

**CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)