

Leingarten – Leingarten

# Garten, Galerie, Garage und Panoramablick inklusive

Número da propriedade: 24188222



Capital

MAKLER-KOMPASS

01.07.2022

Top-Makler Heilbronn

Hochstnote für

von Poll Immobilien

IMTEXT: 2.500 Makler

01.07.2022

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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 147 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 313 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188222	Preço de compra	485.000 EUR
Área	ca. 147 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

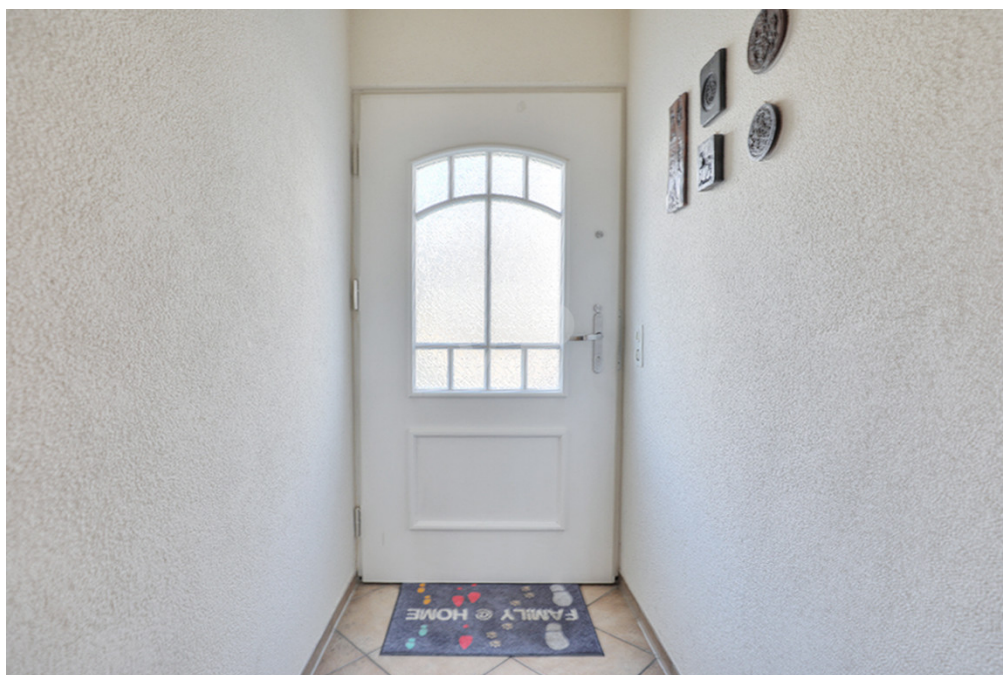
Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	153.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.12.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

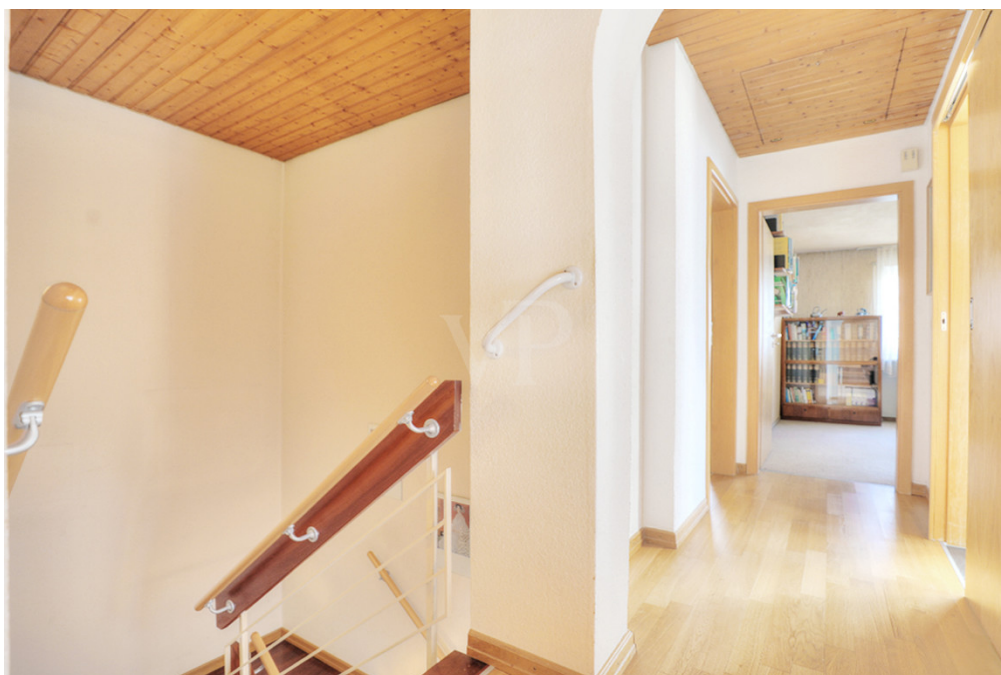
## O imóvel





Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

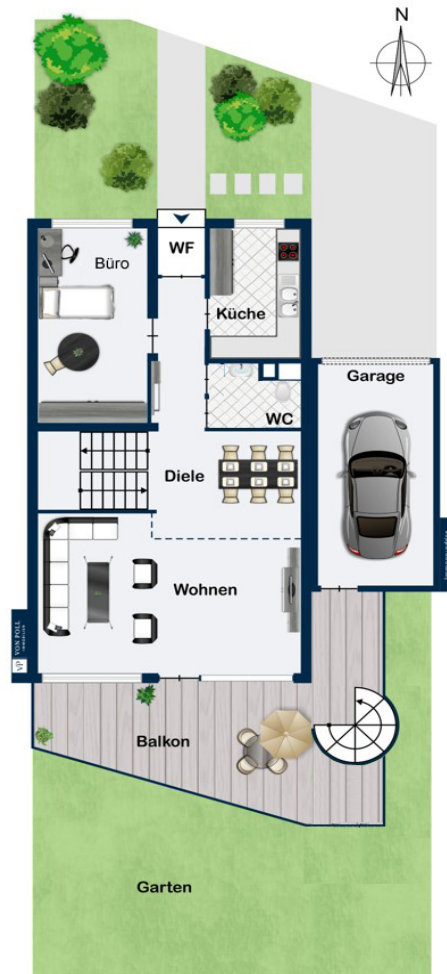
## O imóvel

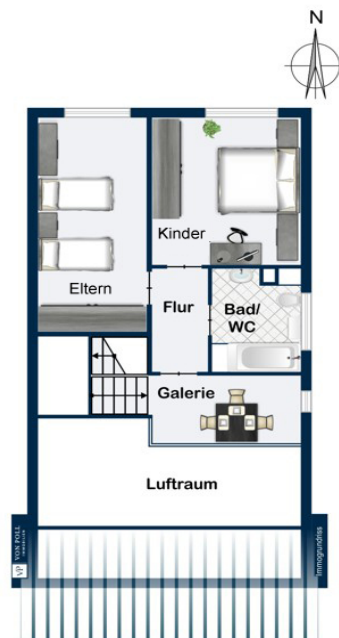


Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24188222 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)