

Leingarten – Leingarten

# Reihenendhaus mit Potential und Ausblick

Número da propriedade: 24188122



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

PREÇO DE COMPRA: 515.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 312 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188122 - 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: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188122	Preço de compra	515.000 EUR
Área	ca. 146 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24188122 - 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/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.12.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		



Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel





Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel





Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel





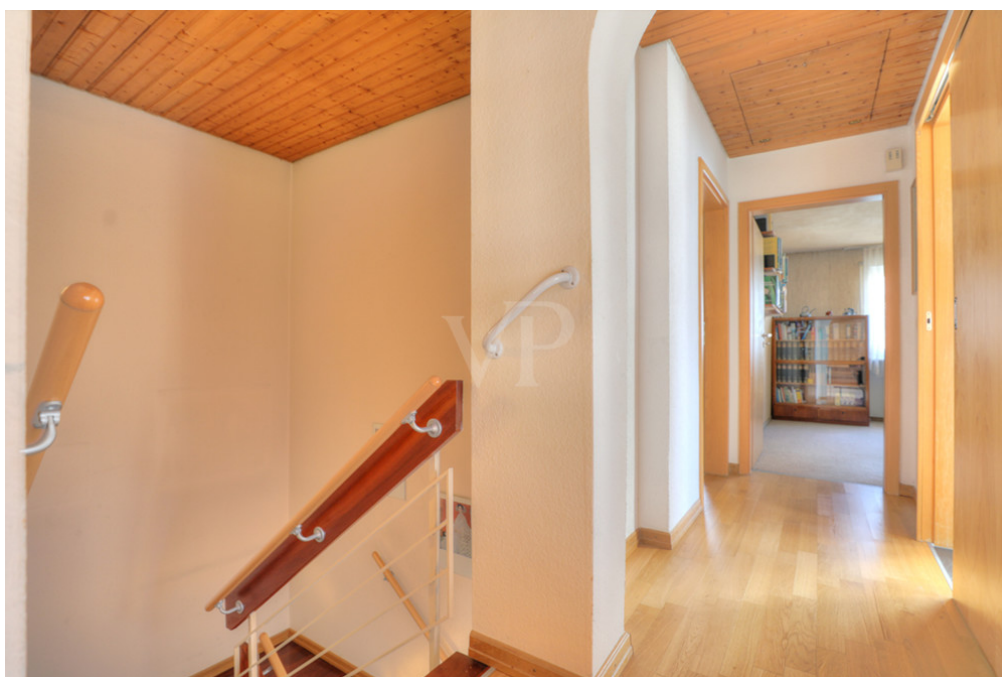
Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel





Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel





Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel





Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## O imóvel





Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

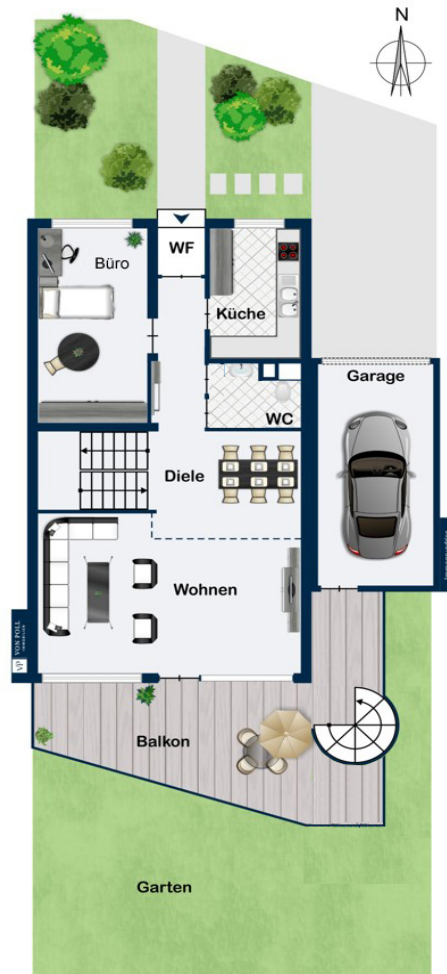
## O imóvel



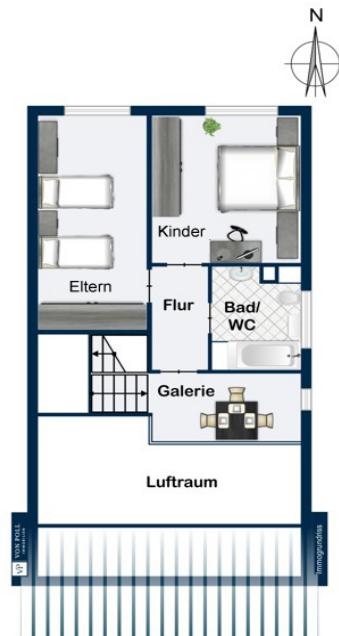
Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## 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: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Detalhes do equipamento

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



Número da propriedade: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24188122 - 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: 24188122 - 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)