

Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Ihr neues Zuhause mit Herz – hell, gepflegt und familienfreundlich

Objektnummer: 25188170



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 394.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,17 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 255 m²

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

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

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Auf einen Blick

Objektnummer	25188170
Wohnfläche	ca. 105,17 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	394.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	26.10.2034	Endenergiebedarf	237.20 kWh/m²a
Befeuernng	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

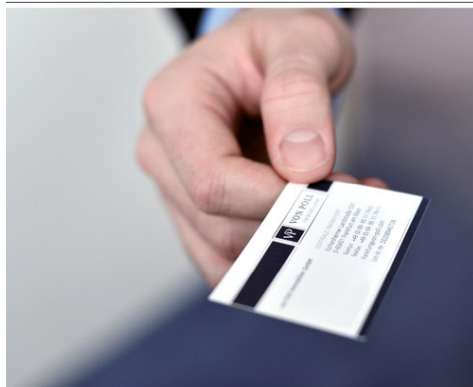
Die Immobilie



Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

www.von-poll.com



von Poll Immobilien
Ullrich & Partner
 10117 Berlin-Mitte 030 26 39 10 20

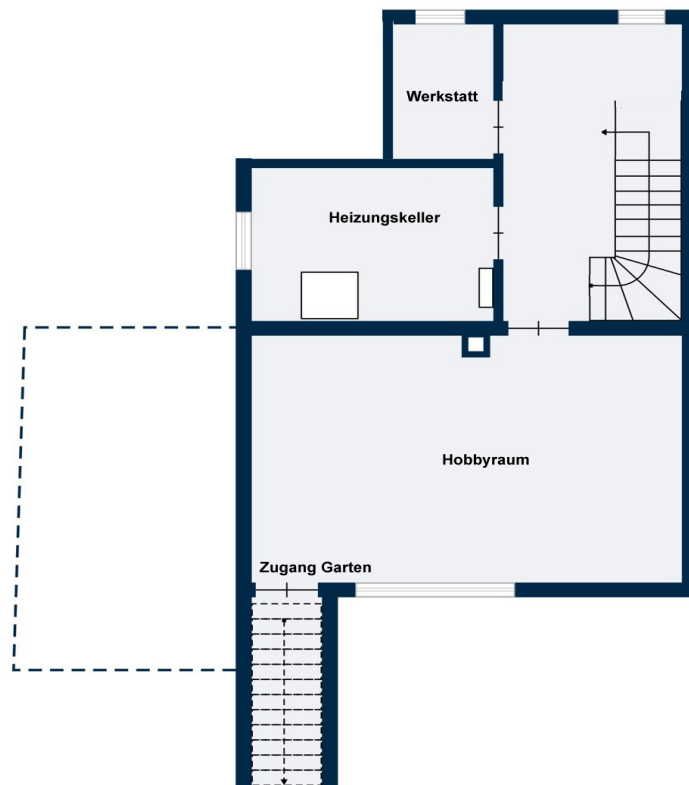
Vertrauen Sie einem
 ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

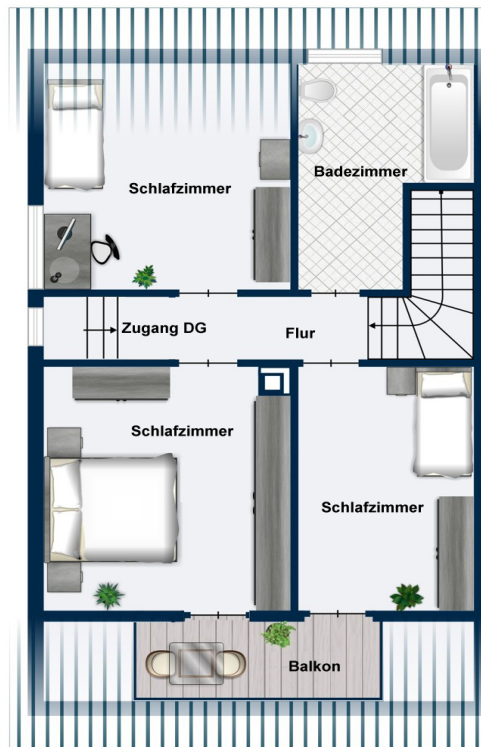
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – 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: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte erfüllt alle Wünsche von Paaren und kleinen Familien: eine attraktive Wohnlage mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, eine durchdachte Raumaufteilung sowie viel Platz zum Wohlfühlen.

Mit rund 105 m² Wohnfläche, vier Schlafzimmern und einem ausgebauten Hobbyraum im Untergeschoss bietet das Haus ideale Bedingungen für Paare mit bis zu zwei Kindern – oder für alle, die zusätzlichen Raum zum Arbeiten oder für Gäste wünschen.

Willkommen im Erdgeschoss

Schon im Eingangsbereich heißt Sie ein praktisches Gäste-WC willkommen. Die helle Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und führt direkt ins Esszimmer – perfekt für kurze Wege im Alltag. Wer offene Wohnkonzepte bevorzugt, kann mit geringem Aufwand die Wand zwischen Küche und Esszimmer entfernen.

Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene, großzügige Gestaltung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-Terrasse und in den gepflegten Garten – ein idealer Ort für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden im Grünen. Ein Gartenhäuschen sorgt für zusätzlichen Stauraum, und der direkte Zugang zur Garage macht den Alltag besonders komfortabel.

Viel Platz im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Der durchgehende Echtholzparkettboden verleiht den Räumen eine warme, hochwertige Atmosphäre. Zwei Zimmer verfügen über einen Zugang zum Süd-Balkon, auf dem Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet – alles, was man für den Familienalltag braucht.

Dachgeschoss mit vielen Möglichkeiten

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum – ideal als Jugendzimmer, Arbeitsbereich oder für Hobbys. Ein vielseitiger Bereich, der sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten lässt.

Mehrwert im Untergeschoss

Im Untergeschoss befindet sich ein weiterer, wohnlich nutzbarer Raum mit Tageslicht und Heizung – ideal als Hobbyraum, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Geschoss durch einen Hauswirtschaftsraum und den Heizraum. Über den Hobbyraum besteht zudem ein direkter Zugang in den Garten.

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Ausstattung und Details

- Gute Raumaufteilung
- Tageslichtbadezimmer + Zusätzliches Gäste-WC im EG
- Balkon im Obergeschoss (Zugang über beide Schlafzimmer)
- Ausgebautes Dachgeschoss (zusätzlich zur Wohnfläche)
- Echtholzparkett
- Hobbyraum/ Jugendzimmer im UG (zusätzlich zur Wohnfläche)
- Hauswirtschaftsraum
- Westseite des Hauses gedämmt
- Süd-Terrasse + Süd-Garten mit Gartenhaus
- Einzelgarage

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – 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: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 237.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com