

Leingarten

# Hier will ich wohnen! Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-/West Terrasse

Property ID: 25188046



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## At a glance

Property ID	25188046	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 78,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1997	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.09.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## The property



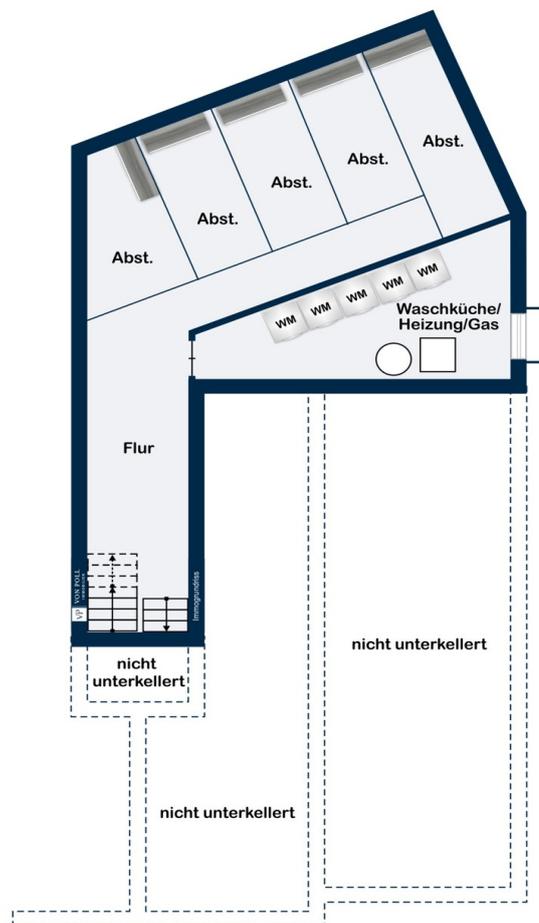
Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

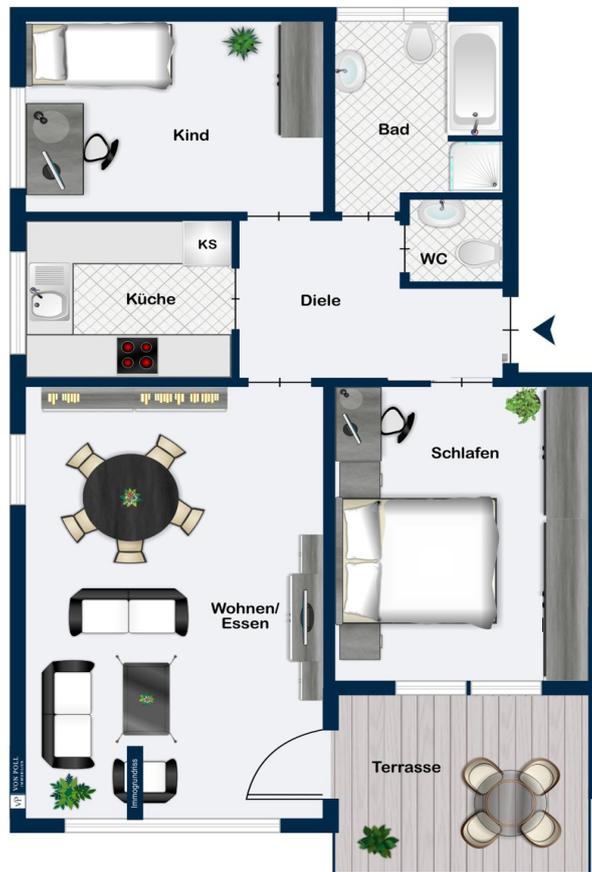
## The property



Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## A first impression

Hier will ich wohnen! Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-/West Terrasse Die Terrassenwohnung mit insgesamt ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befindet sich im Tiefparterre eines gepflegten 5 - Parteien Hauses und punktet mit einer tollen Aufteilung und einer schönen Terrasse in sonniger Süd-/West-Ausrichtung. Über den geräumigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet, erreichen Sie alle Räumlichkeiten. Das praktische Gäste-WC befindet sich gleich auf der rechten Seite. Direkt daneben finden Sie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC vor. Die hellen Fliesen sind ansprechend und zeitlos gestaltet. Das gegenüberliegende Schlafzimmer ist ca. 15m<sup>2</sup> groß und bietet ausreichend Platz zum Erholen. Durch die großen Fenster haben Sie einen tollen Blick auf die Terrasse und die grüne Umgebung. Der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Essbereich sowie die Terrasse mit Blick in den schönen Garten schließen sich direkt an. Durch die Süd-/West-Ausrichtung können Sie hier von mittags bis abends Sonne tanken. Bei Bedarf bietet die vorhandene Markise aber auch Schatten und die gewünschte Abkühlung – also ein perfekter Platz um Ihre Seele baumeln zu lassen. Die Küche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für sämtliche Küchenutensilien und Lebensmittel. Das zweite Schlafzimmer befindet sich direkt daneben und eignet sich gut als Kinderzimmer oder Gästezimmer. Durch die vorhandene Glasfaser-Internetleitung eignet sich das Zimmer auch hervorragend als Büro. Alle Räume sind mit Fliesen oder schönem Laminat ausgestattet und sämtliche Fenster wurden 2015 erneuert (3-fach verglaste Kunststoff-Fenster). Die Wohnung ist sehr gepflegt - einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein separates Kellerabteil sowie die klassische Waschküche zur Verfügung. Ein praktischer Carport sowie ein PKW-Freiplatz befinden sich direkt vor dem Haus und sind im Preis inbegriffen. Gerne können Sie uns für einen Besichtigungstermin kontaktieren – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## Details of amenities

- Nur 5 Einheiten im Haus
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste WC
- Einbauküche
- Terrasse in Süd-/West Ausrichtung
- Keller
- Waschküche
- 1x Carport + 1x Freiplatz
- Glasfaser

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## All about the location

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 sorgen 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.

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25188046 - 74211 Leingarten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)