

Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Ihr neues Zuhause mit Herz – hell, gepflegt und familienfreundlich

Property ID: 25188170



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 394.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,17 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 255 m²

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – 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: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

At a glance

Property ID	25188170
Living Space	ca. 105,17 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	394.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	26.10.2034	Final Energy Demand	237.20 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property



Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property



Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property



Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property



Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property



Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property



Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property



Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



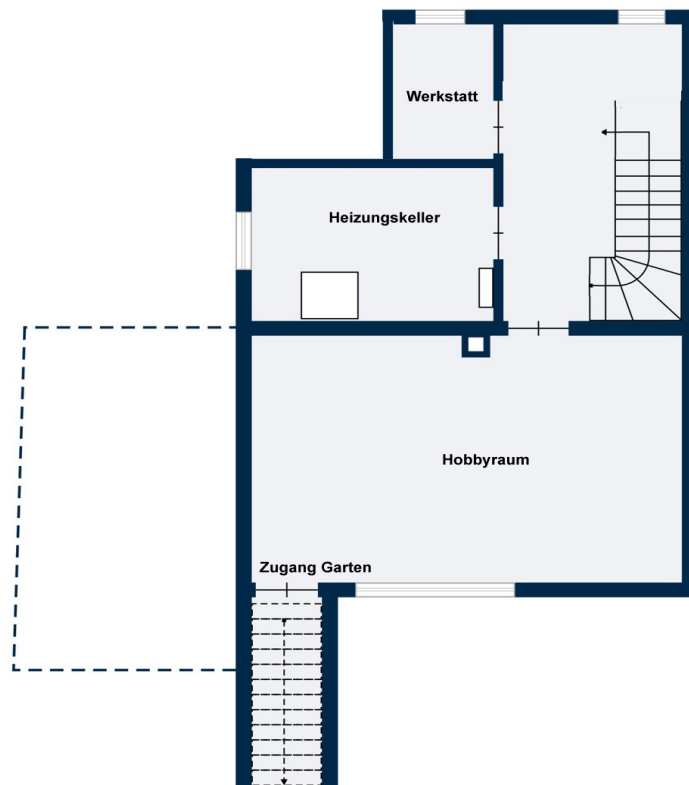
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

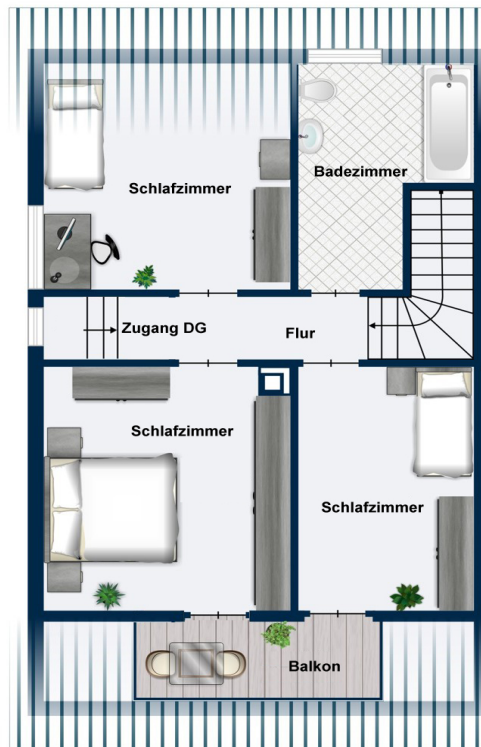
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – 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: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

A first impression

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.

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – 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 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.

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Other information

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.

Property ID: 25188170 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com