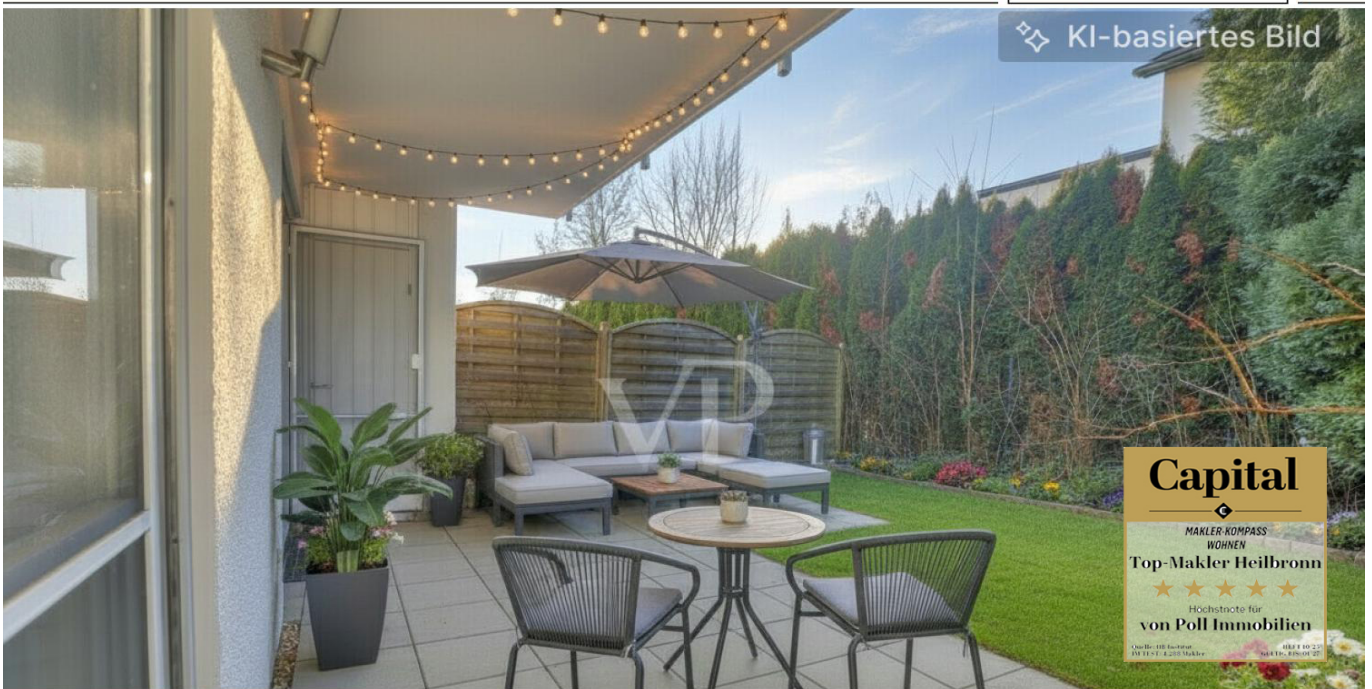


Leingarten

Stilvolles Wohnen mit Gartenkomfort

Property ID: 26188067

KI-basiertes Bild



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

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

Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

At a glance

| | | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|
| Property ID | 26188067 | Purchase Price | 235.000 EUR |
| Living Space | ca. 58 m ² | Type | Terraces |
| Rooms | 2 | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bedrooms | 1 | Modernisation / Refurbishment | 2015 |
| Bathrooms | 1 | Construction method | Solid |
| Year of construction | 1994 | Equipment | Terrace, Garden / shared use |
| Type of parking | 1 x Underground car park | | |

Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 131.57 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 08.05.2028 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1994 |

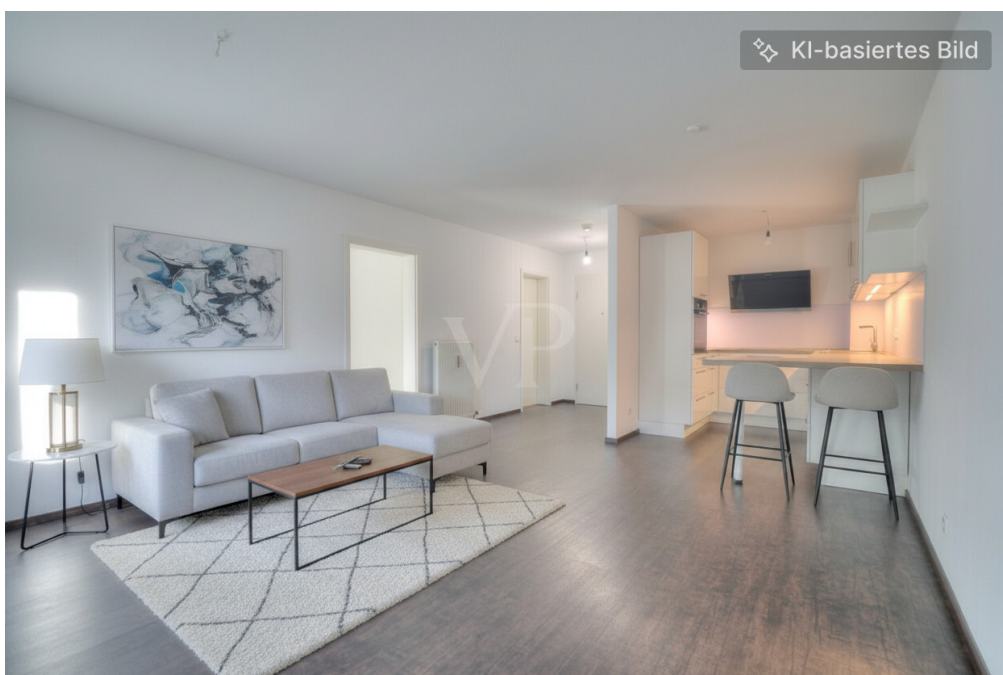
Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



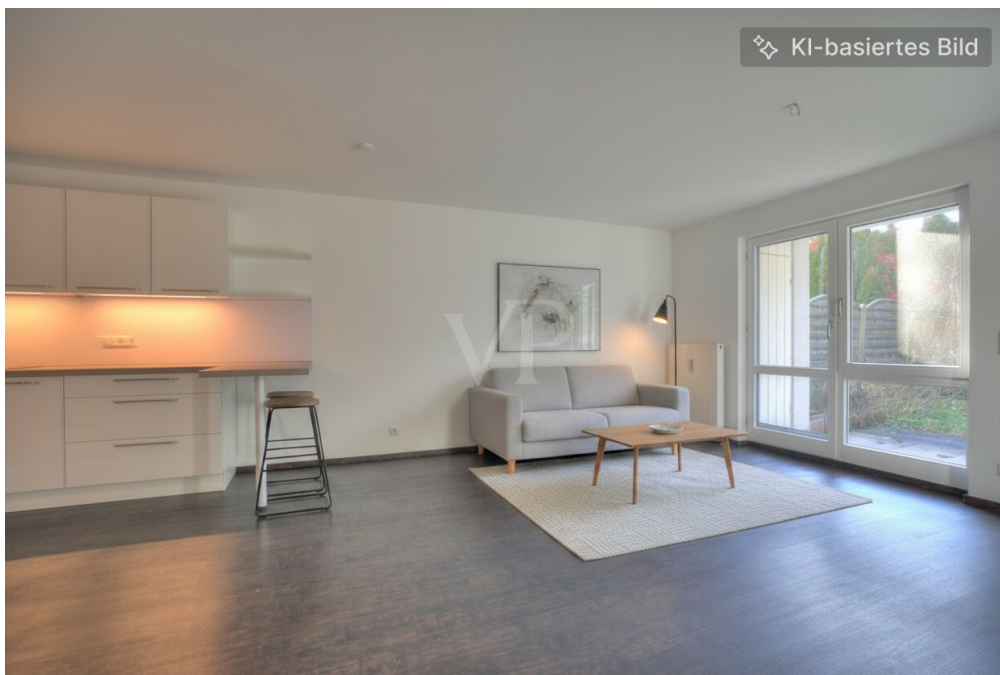
Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

The property



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: 26188067 - 74211 Leingarten

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



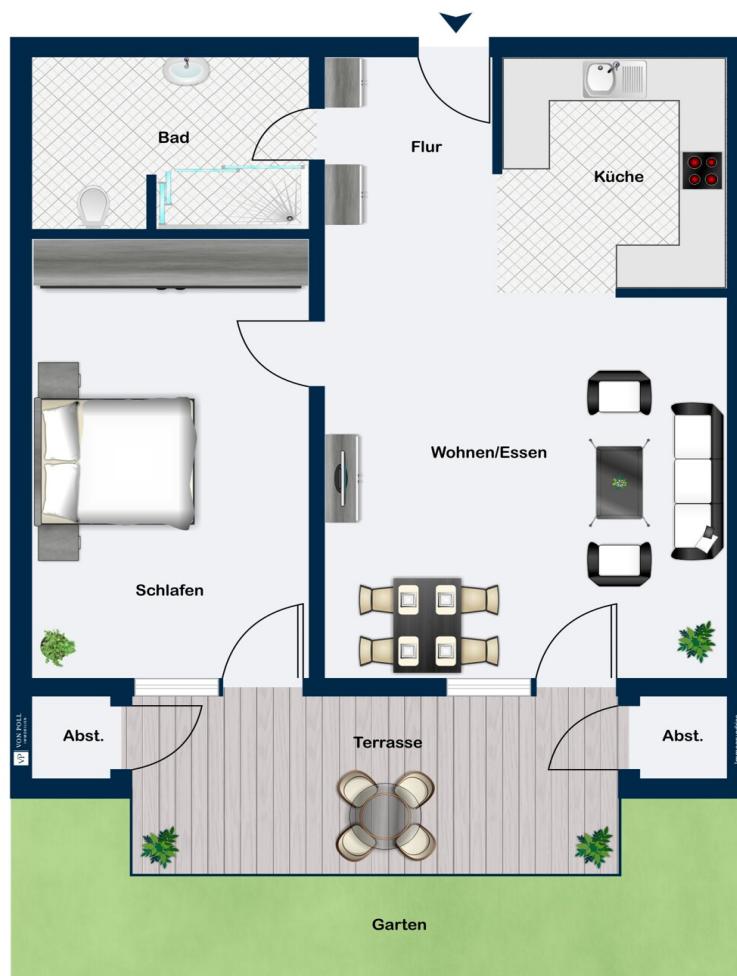
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com

Property ID: 26188067 - 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: 26188067 - 74211 Leingarten

A first impression

Stilvolles Wohnen mit Gartenkomfort

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche vereint zeitgemäßes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Schon beim Betreten überzeugt der helle Wohn- und Essbereich mit einer offen gestalteten, zeitlos modernen Einbauküche. Diese fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und begeistert mit indirekter Beleuchtung, großzügigem Stauraum sowie hochwertigen Markengeräten – perfekt für ein komfortables und stilvolles Kocherlebnis.

Ein echtes Highlight ist die sonnige West-Terrasse mit eigenem Gartenanteil, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – vom morgendlichen Kaffee in der Sonne bis zum ruhigen Ausklang des Tages.

Die beiden Wohnräume sind mit hochwertigem Vinylparkett ausgestattet und werden dank bodentiefer Fenster von natürlichem Licht durchflutet, was eine besonders freundliche und offene Wohnatmosphäre schafft. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, barrierearmen Dusche, einem eleganten Glaswaschbecken mit Unterschrank, einem Design-Handtuchheizkörper sowie einem praktischen Spiegelschrank.

Ein eigener Kellerraum sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort und Wertbeständigkeit.

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität – und bietet gleichzeitig eine hervorragende Grundlage für eine zukunftssichere Kapitalanlage.

Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

Details of amenities

- **Offener Wohn-/Essbereich**
- **Modernes Duschbad**
- **Hochwertige Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten**
- **Fliegengitter an allen Fenstern + Terrassentüren**
- **elektrische Rollläden**
- **Terrasse + Garten in West-Ausrichtung**
- **2x Abstellräume neben Terrasse**
- **Keller**
- **Waschküche für die Hausgemeinschaft**
- **Tiefgaragenplatz**

Property ID: 26188067 - 74211 Leingarten

All about the location

Leingarten ist ein idealer Wohnort für Familien und all jene, die ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur schätzen. Die Stadt bietet insgesamt neun Kindergärten sowie eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule, die eine hervorragende und vielseitige Bildung für die jüngsten Bewohner gewährleisten. Damit ist die Betreuung und Förderung der Kinder von klein auf optimal gesichert.

Auch die medizinische Versorgung in Leingarten ist hervorragend und umfassend aufgestellt. Vor Ort befinden sich mehrere Zahnarztpraxen, zahlreiche Haus- und Frauenarztpraxen sowie das moderne Leintal-Ärztelhaus, in dem unter anderem sechs Orthopäden tätig sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein im selben Gebäude angesiedeltes Physiozentrum, sodass eine wohnortnahe und ganzheitliche Gesundheitsversorgung gewährleistet ist.

Für Pendler oder alle, die die Umgebung erkunden möchten, ist Leingarten bestens angebunden: Die Stadtbahnlinie S4 mit vier Haltepunkten ermöglicht eine schnelle Verbindung ins S-Bahn-Netz, sodass Heilbronn, Karlsruhe und Baden-Baden regelmäßig im 20-Minuten-Takt erreichbar sind. Auch der Individualverkehr profitiert von der verkehrsgünstigen Lage, die kurze Wege zu wichtigen Autobahnen und Naherholungsgebieten bietet.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt Leingarten durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Zahlreiche Sportvereine, Wander- und Radwege sowie Grünflächen laden zu aktiver Erholung ein. Gleichzeitig sorgen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für eine bequeme Versorgung im Alltag.

So verbindet Leingarten die Ruhe einer kleinen Stadt mit allen Vorteilen moderner Lebensqualität – ein lebenswertes Zuhause, das Familien, Paare und alle, die naturnah und gleichzeitig verkehrsgünstig wohnen möchten, gleichermaßen anspricht.

Property ID: 26188067 - 74211 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