

Leingarten

# Modern wohnen. Entspannt investieren.

*CODE DU BIEN: 25188119*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 278.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188119               |
| Surface habitable      | ca. 58 m²              |
| Pièces                 | 2                      |
| Chambres à coucher     | 1                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1994                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 278.000 EUR   |
| Type                         | Terrasses   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2015  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## Informations énergétiques

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé  |
| Source d'alimentation     | Gaz   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



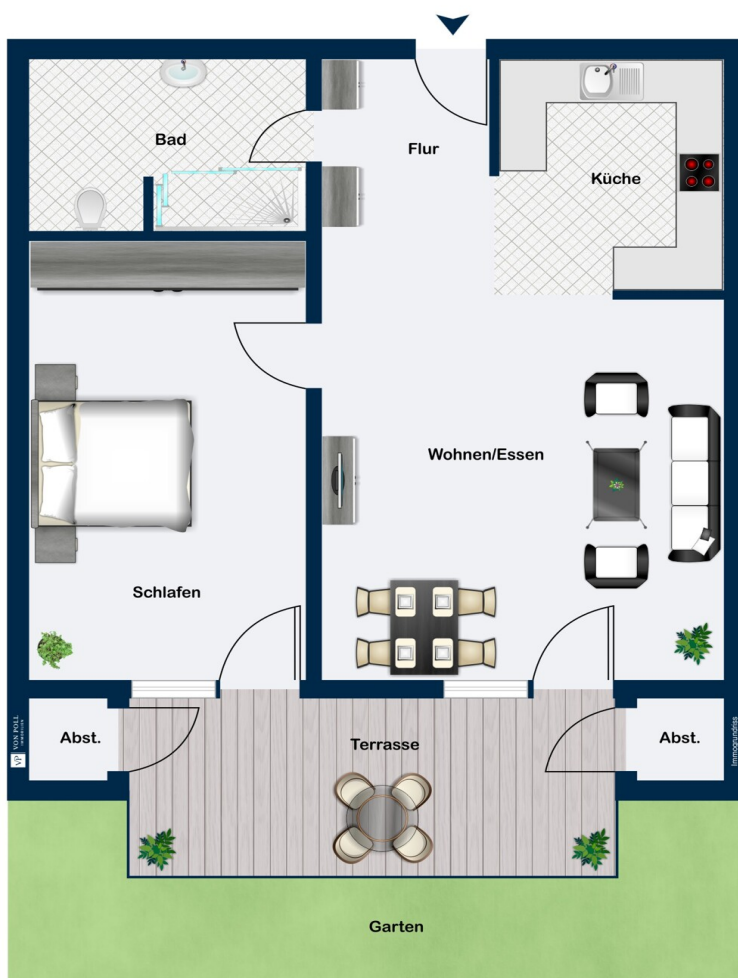
CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## Une première impression

Modern wohnen. Entspannt investieren.

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Singles und Paare ebenso wie für Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Vermietbarkeit.

Bereits beim Eintreten öffnet sich der einladende Wohn- und Essbereich mit halboffener, zeitloser Einbauküche. Diese fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet dank indirekter Beleuchtung, großzügigem Stauraum sowie hochwertigen Marken-Elektrogeräten ein stilvolles und funktionales Kocherlebnis.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige West-Terrasse mit eigenem Garten, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim Abschalten nach einem langen Arbeitstag.

Beide Wohnräume sind mit hochwertigem Vinylparkett ausgestattet und profitieren von bodentiefen Fenstern, die für ein helles, freundliches Wohnambiente sorgen. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großen, barrierefreien Dusche, einem eleganten Glaswaschbecken mit Unterschrank, Design-Handtuchheizkörper sowie einem praktischen Spiegelschrank.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz – ein weiteres Plus in puncto Komfort und Wertstabilität.

Eine Wohnung, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet und gleichzeitig beste Voraussetzungen für eine attraktive Kapitalanlage bietet.

CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## Détails des commodités

- 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
- Tiefgaragenplatz

CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25188119 - 74211 Leingarten**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

**E-Mail:** [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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