

Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Ihr neues Zuhause mit Herz – hell, gepflegt und familienfreundlich

????????? ??????????: 25188170



www.von-poll.com

???? ??????: 394.000 EUR • ??????????: ca. 105,17 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 255 m²

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

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188170
????????????	ca. 105,17 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	4
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1969
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????	394.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2015
?????????	????????
????????????????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

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

????????????? ???????????

???? ????????????	????
?????????????	26.10.2034
?????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ???????	237.20 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????????	
???? ??????????????	1990
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

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

?? ?????????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ?????????



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

?? ?????????





VON POLL
REAL ESTATE

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

?? ????????

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.

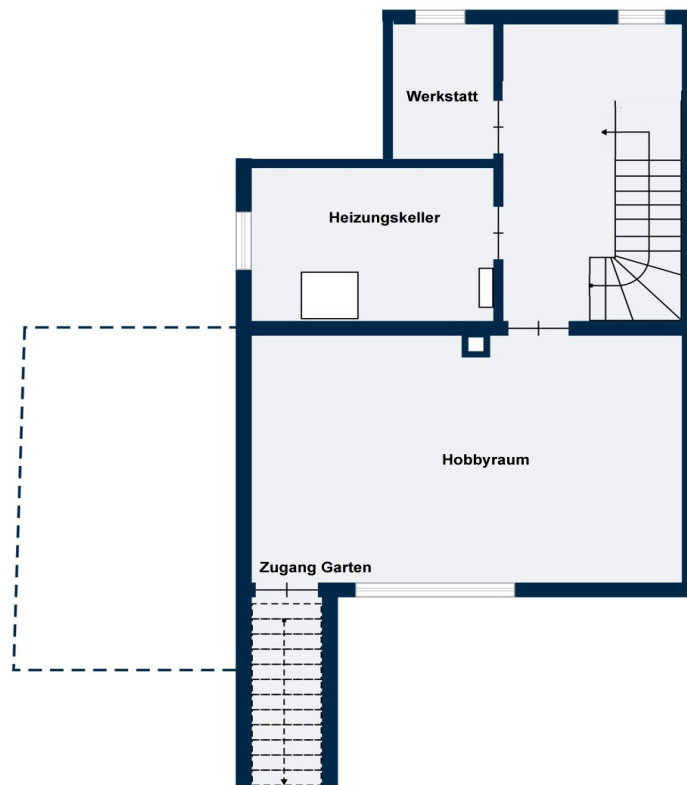
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

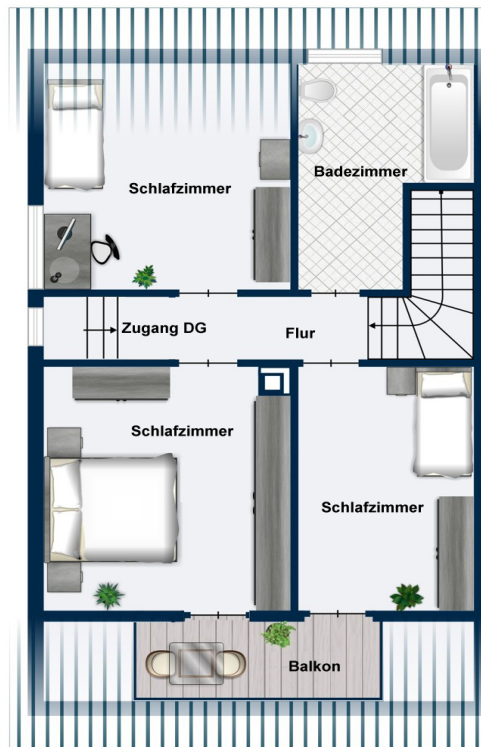
www.von-poll.com

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

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

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

??? ?????? ???????????

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.

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

??????????????? ??? ????????

- 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

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

??? ??? ??? ???????????

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.

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

????? ??????????????

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.

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

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com