

Leingarten

# „Hier möchte man wohnen: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-/West-Terrasse“

Codice oggetto: 26188078



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

PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,9 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |                                    |   |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26188078                           | Prezzo d'acquisto                  | 355.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 78,9 m <sup>2</sup>            | Appartamento                       | Terrazze  |
| Vani                | 3                                  | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2                                  | Modernizzazione / Riqualificazione | 2024  |
| Bagni               | 1                                  | Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1997                               | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |                                    |   |

Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## Dati energetici

|   |                      |
|---|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>07.09.2027</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|   |  |
|---|--|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>138.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1996</b>                                |

Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

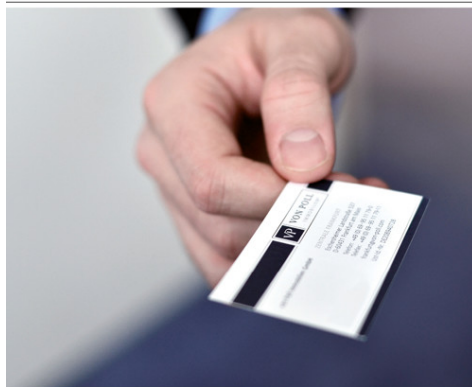
Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## La proprietà

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

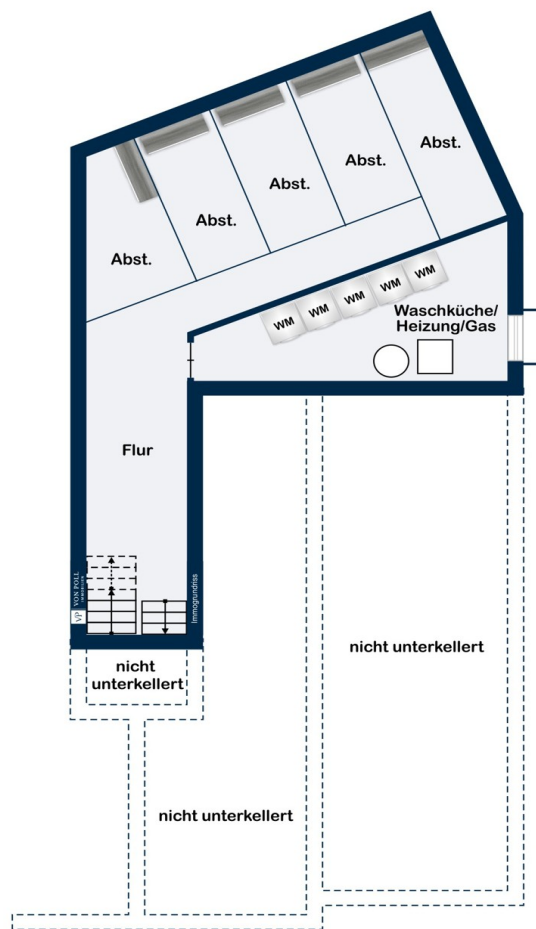
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

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

Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten**

## **Una prima impressione**

**Hier möchte man wohnen – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-/West-Terrasse, Carport & freiem Autostellplatz.**

**Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, helle Räume und eine sonnige Süd-/West-Terrasse mit Blick ins Grüne.**

**Vom großzügigen Eingangsbereich aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Neben einem praktischen Gäste-WC verfügt die Wohnung über ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC. Das geräumige Schlafzimmer bietet einen schönen Blick auf die Terrasse und den Garten.**

**Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Dank der idealen Süd-/West-Ausrichtung genießen Sie hier viele Sonnenstunden bis in die Abendstunden. Die vorhandene Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.**

**Die voll ausgestattete Küche bietet viel Stauraum. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dank Glasfaseranschluss sind auch beste Voraussetzungen für das Homeoffice gegeben.**

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster wurden 2015 erneuert. Ein Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Carport und ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten**

## **Dettagli dei servizi**

- 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 (ohne Aufpreis)
- Glasfaser

**Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26188078 - 74211 Leingarten**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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