

Leingarten

# Garten, Galerie, Garage und Panoramablick inklusive

Objektnummer: 24188222

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 313 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24188222   |
| Wohnfläche   | ca. 147 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1970       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 485.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

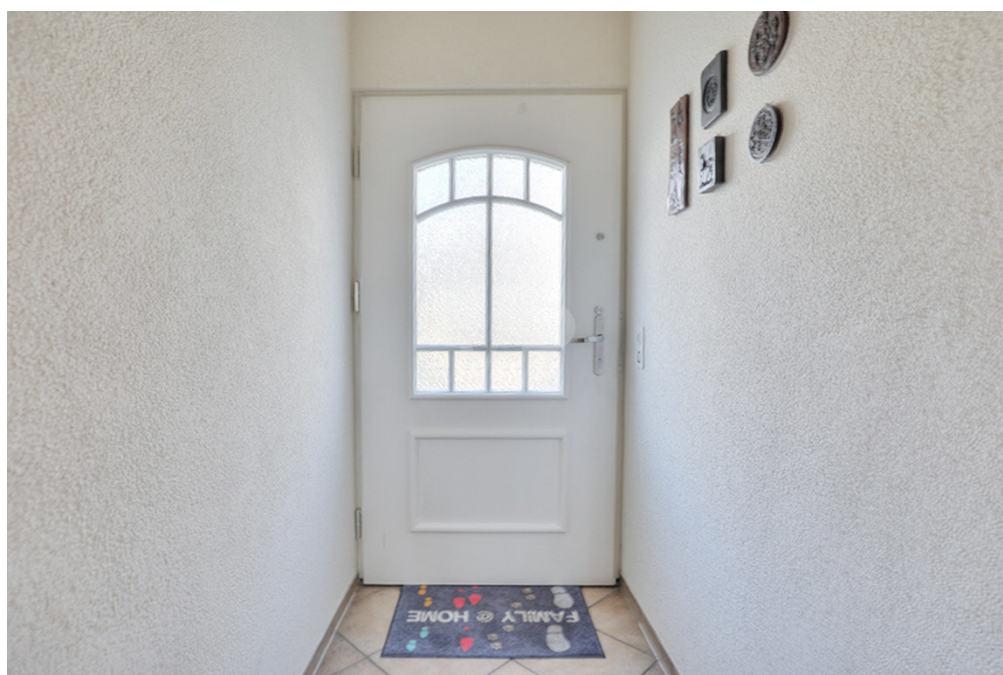
Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 153.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.12.2033     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989           |

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

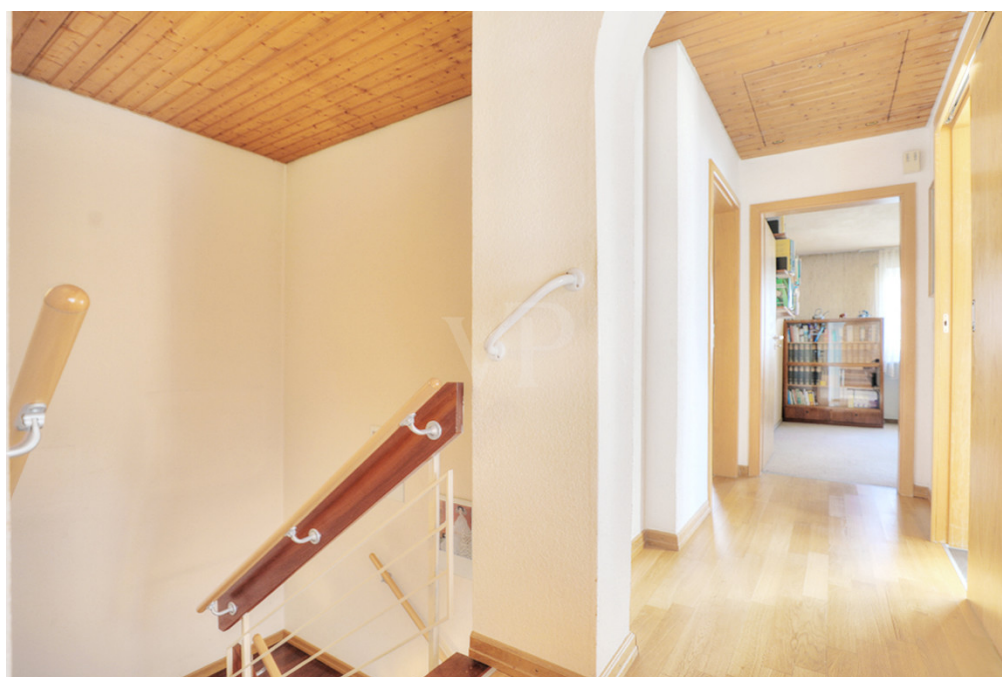
## Die Immobilie





Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Die Immobilie

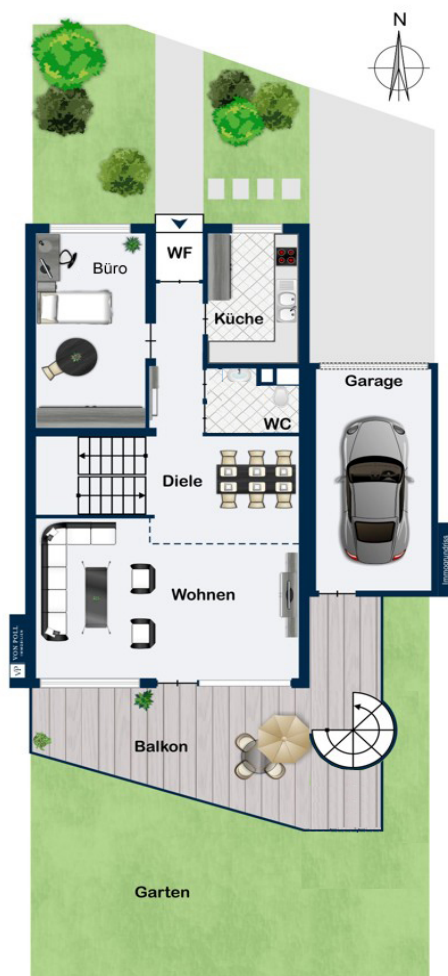


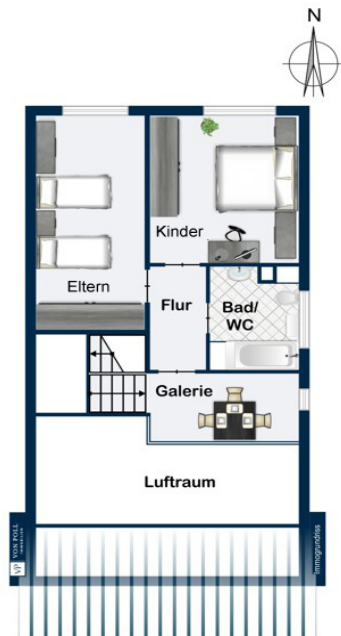
Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause: Familienidyll mit Garten, Galerie, Garage und Panoramablick  
Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmanten und gepflegten  
Reihenendhaus gebaut in massiver Bauweise, das mit seiner großzügigen  
Raumaufteilung und einer Wohlfühlatmosphäre überzeugt. Auf einem ca. 313 m<sup>2</sup> großen  
Grundstück gelegen, erwartet Sie hier ein Rückzugsort, der keine Wünsche offenlässt.  
Mit ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare,  
die ein harmonisches Zuhause mit durchdachter Gestaltung suchen. Die insgesamt fünf  
Zimmer – davon vier potenzielle Schlafzimmer – bieten vielfältige Möglichkeiten: Ob  
gemütliche Schlafräume, ein stilvolles Homeoffice oder ein einladendes Gästezimmer,  
hier findet jeder seinen Platz. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Bäder und ein  
separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Das Hauptbadezimmer im Ober- /  
Schlafgeschoss wurde außerdem im Jahr 2005 komplett erneuert. Weiter geht es in  
Ihrem liebevoll angelegten Garten, der bequem über die Garage, die Terrasse im  
Gartengeschoss, oder die Wendeltreppe im Erdgeschoss zugänglich ist. Der Balkon mit  
einer wunderbaren Panoramaaussicht nach Leingarten, sowie eine großzügige  
Terrassenfläche laden zu geselligen Grillabenden oder ruhigen Momenten im Grünen  
ein. Ein weiteres Plus: Der separate Zugang zum Untergeschoss über die schon  
angesprochene Wendeltreppe eröffnet interessante Nutzungsmöglichkeiten – sei es als  
eigenständige Wohneinheit, durch Einbau einer Küche, oder als Rückzugsort für Gäste.  
Abgerundet wird die Immobilie durch eine Garage mit praktischem Sektionaltor mit  
Funksteuerung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von der  
einladenden Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses. Wir freuen uns  
auf Ihre Anfrage, oder Ihren Anruf!

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Ausstattung und Details

- Beliebte Wohngegend
- Schöne Gartenfläche
- Terrasse und Balkon mit separatem Zugang durch Wendeltreppe
- Möglicher Einliegerbereich im Gartengeschoss
- Garage mit Zugang zum Garten
- Rollläden (z.T. elektrisch) + elektrischer Markise
- 2x Badezimmer + Gäste WC
- Sonnige / luftige Galerie
- Spitzboden (zusätzlicher Speicherraum)

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 153.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24188222 - 74211 Leingarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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