

Leingarten / Schluchtern – Leingarten

# Gemütliche Doppelhaushälfte – ideal für kleine Familien

Objektnummer: 25188070



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 255 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

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

Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188070   |
| Wohnfläche   | ca. 105 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1969       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 26.10.2034 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 237.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1990           |



Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

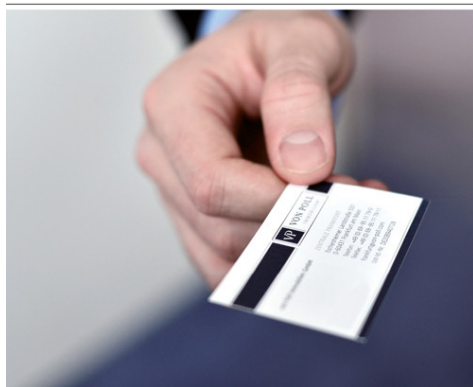
## Die Immobilie



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®)

Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



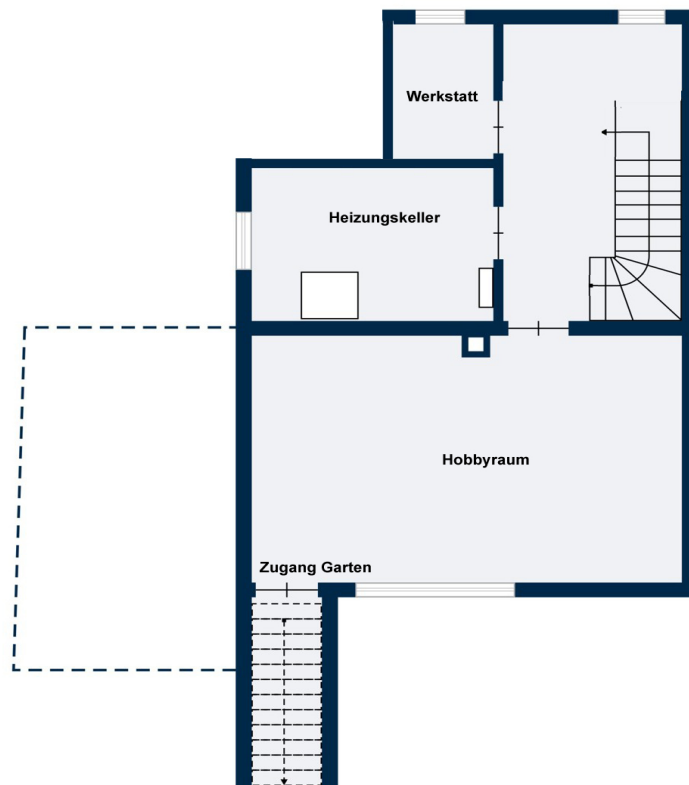
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

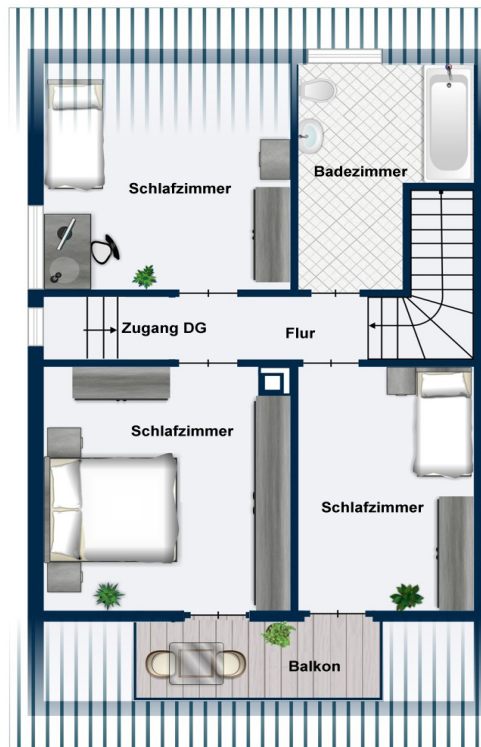
Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## 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: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Ein erster Eindruck

Gemütliche Doppelhaushälfte – ideal für kleine Familien

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet alles, was sich Paare oder kleine Familien wünschen: eine gute Wohnlage mit allen Dingen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz zum Wohlfühlen. Mit rund 105?m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Schlafzimmern und einem ausgebauten Hobbyraum im Untergeschoss, eignet sich das Haus ideal für ein Paar mit bis zu zwei Kindern – oder für Menschen, die zusätzlich Platz fürs Arbeiten oder Gäste suchen.

Willkommen im Erdgeschoss:

Gleich im Eingangsbereich begrüßt Sie ein praktisches Gäste-WC. Die helle Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet – besonders angenehm: der direkte Zugang über die Küche in das Esszimmer. Für Fans der offenen Küche könnte zu dem, mit nur kleinem Aufwand, die Wand zwischen Küche und Esszimmer entfernt werden. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig und offen gestaltet. Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-Terrasse und in den gepflegten Garten – ein schöner Ort für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder entspannte Nachmittage. Ein kleines Gartenhäuschen bietet Stauraum, und der direkte Zugang zur Garage ist besonders praktisch.

Viel Platz im Obergeschoss:

Das Obergeschoss überzeugt mit drei gut geschnittenen Zimmern, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Der durchgehende Echtholzparkettboden verleiht den Räumen eine wohnliche, hochwertige Note. Zwei der Zimmer führen direkt auf den Süd-Balkon, auf der Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Das Tageslichtbadezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC – alles da für den Familienalltag.

Dachgeschoss mit Freiraum:

Das ausgebautе Dachgeschoss eignet sich wunderbar als Jugendzimmer, Arbeitsbereich oder für Hobbys – ein Raum, der sich ganz nach Bedarf gestalten lässt.

Mehrwert im Untergeschoss:

Hier befindet sich ein weiterer, wohnlich nutzbarer Raum mit Tageslicht und Heizung, ideal als Hobbyraum, Gästezimmer oder kleines Homeoffice. Zusätzlich gibt es einen



Hauswirtschaftsraum und den Heizraum. Auch ein direkter Zugang in den Garten ist über den Hobbyraum vorhanden.

Bei Fragen, oder weiteren Unterlagen zu diesem Haus, können Sie jederzeit auf uns zukommen. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – 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: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 237.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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