

Leingarten / Schluchtern – Leingarten

# Gemütliche Doppelhaushälfte – ideal für kleine Familien

Property ID: 25188070



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

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 255 m<sup>2</sup>

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25188070    |
| Living Space         | ca. 105 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 6           |
| Bedrooms             | 4           |
| Bathrooms            | 1           |
| Year of construction | 1969        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 395.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2015                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 26.10.2034 | Final Energy Demand                                  | 237.20 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | G                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1990                      |

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## The property



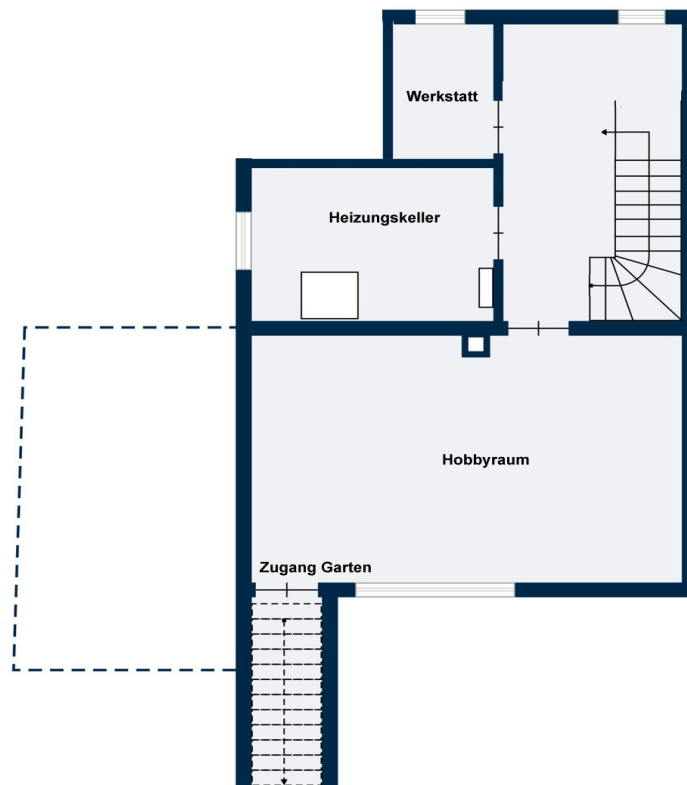
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## A first impression

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.

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## All about the location

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.

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Other information

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.

Property ID: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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