

Leingarten

Hier will ich wohnen! Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-/West Terrasse

Objektnummer: 25188046

www.von-poll.comKAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,9 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

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

Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Auf einen Blick

Objektnummer	25188046
Wohnfläche	ca. 78,9 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	07.09.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Die Immobilie



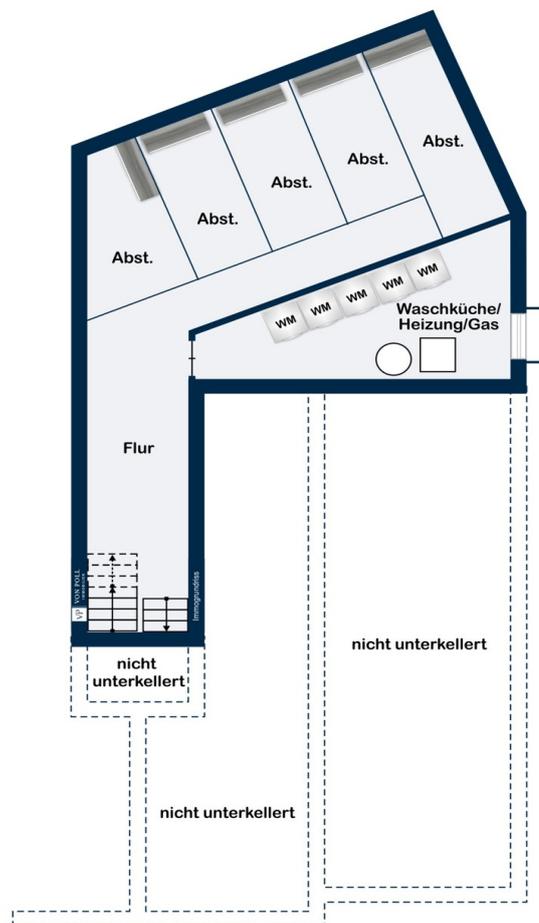
Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Die Immobilie



Objektnummer: 25188046 - 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: 25188046 - 74211 Leingarten

Ein erster Eindruck

Hier will ich wohnen! Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-/West Terrasse

Die Terrassenwohnung mit insgesamt ca. 78 m² Wohnfläche, befindet sich im Tiefparterre eines gepflegten 5 - Parteien Hauses und punktet mit einer tollen Aufteilung und einer schönen Terrasse in sonniger Süd-/West-Ausrichtung.

Über den geräumigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet, erreichen Sie alle Räumlichkeiten. Das praktische Gäste-WC befindet sich gleich auf der rechten Seite. Direkt daneben finden Sie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC vor. Die hellen Fliesen sind ansprechend und zeitlos gestaltet.

Das gegenüberliegende Schlafzimmer ist ca. 15m² groß und bietet ausreichend Platz zum Erholen. Durch die großen Fenster haben Sie einen tollen Blick auf die Terrasse und die grüne Umgebung.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Essbereich sowie die Terrasse mit Blick in den schönen Garten schließen sich direkt an. Durch die Süd-/West-Ausrichtung können Sie hier von mittags bis abends Sonne tanken. Bei Bedarf bietet die vorhandene Markise aber auch Schatten und die gewünschte Abkühlung – also ein perfekter Platz um Ihre Seele baumeln zu lassen.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für sämtliche Küchenutensilien und Lebensmittel. Das zweite Schlafzimmer befindet sich direkt daneben und eignet sich gut als Kinderzimmer oder Gästezimmer. Durch die vorhandene Glasfaser-Internetleitung eignet sich das Zimmer auch hervorragend als Büro.

Alle Räume sind mit Fliesen oder schönem Laminat ausgestattet und sämtliche Fenster wurden 2015 erneuert (3-fach verglaste Kunststoff-Fenster). Die Wohnung ist sehr gepflegt - einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein separates Kellerabteil sowie die klassische Waschküche zur Verfügung.

Ein praktischer Carport sowie ein PKW-Freiplatz befinden sich direkt vor dem Haus und sind im Preis inbegriffen.

Gerne können Sie uns für einen Besichtigungstermin kontaktieren – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Ausstattung und Details

- 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
- Glasfaser

Objektnummer: 25188046 - 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 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.

Objektnummer: 25188046 - 74211 Leingarten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188046 - 74211 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com