

Leingarten

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

Número da propriedade: 25188046



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 78,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188046
Área	ca. 78,9 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	395.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.09.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## O imóvel



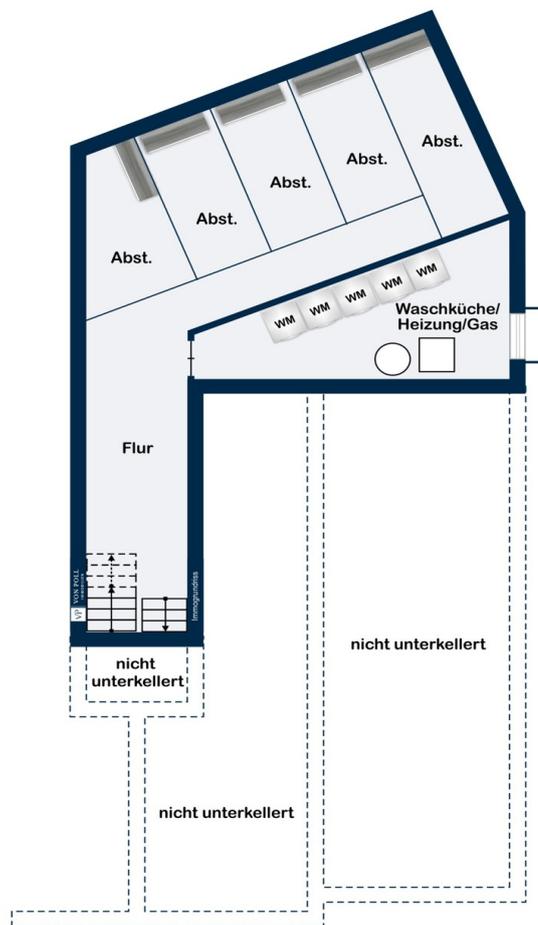
Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## O imóvel



Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten**

## Uma primeira impressão

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

Die Terrassenwohnung mit insgesamt ca. 78 m<sup>2</sup> 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. 15m<sup>2</sup> 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!

Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25188046 - 74211 Leingarten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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