

Leingarten

# Garten, Galerie, Garage und Panoramablick inklusive

Property ID: 24188222

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 313 m<sup>2</sup>

Property ID: 24188222 - 74211 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: 24188222 - 74211 Leingarten

## At a glance

Property ID	24188222
Living Space	ca. 147 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

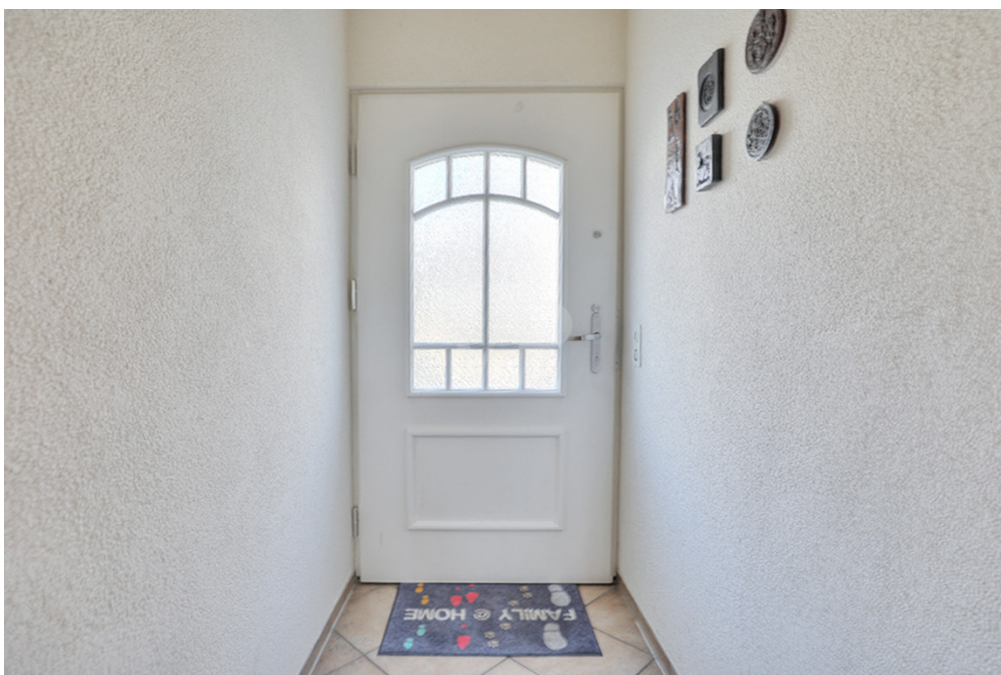
Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.12.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

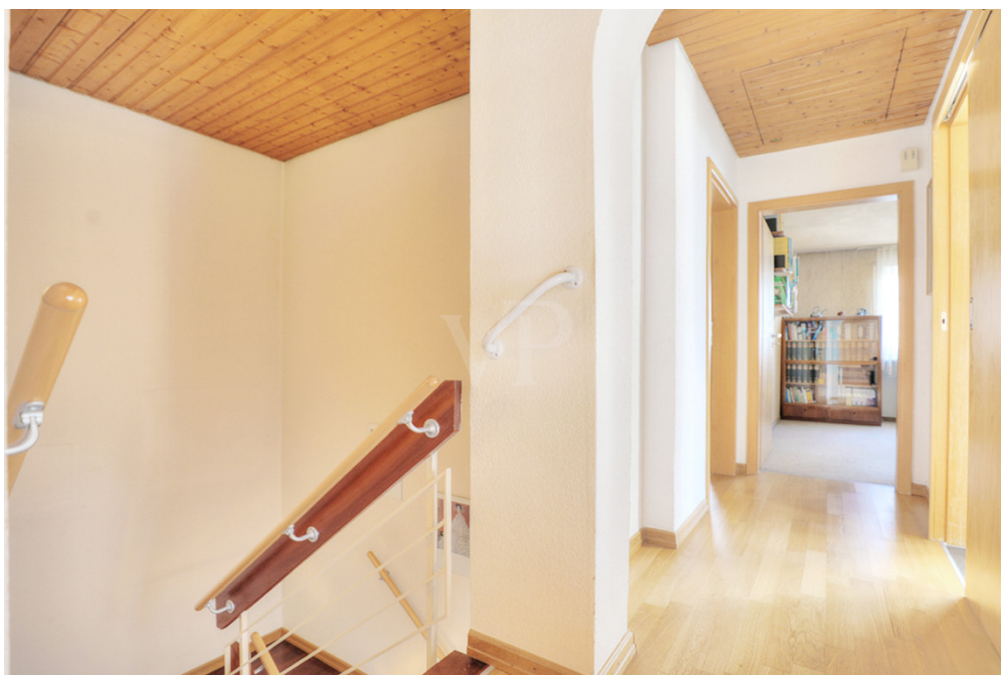
## The property





Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## The property



Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

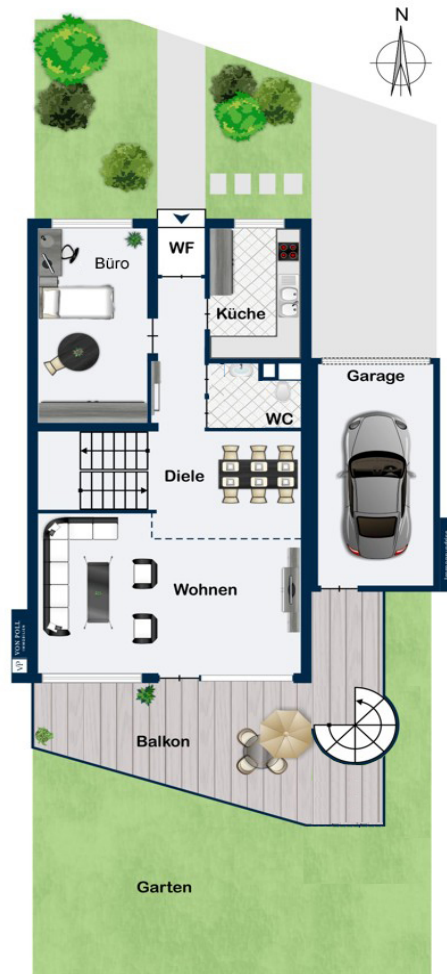
## The property

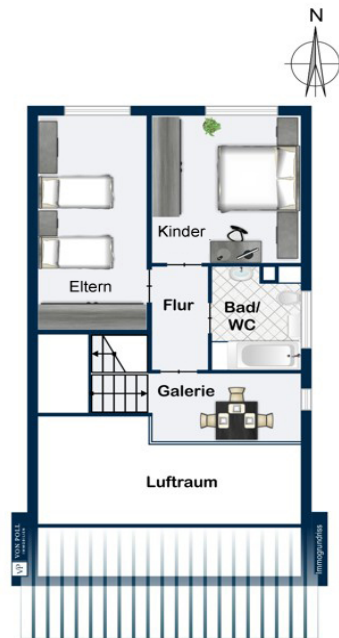


Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## 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: 24188222 - 74211 Leingarten

## A first impression

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!

Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## Details of amenities

- 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)

Property ID: 24188222 - 74211 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: 24188222 - 74211 Leingarten

## Other information

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.

Property ID: 24188222 - 74211 Leingarten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)