

Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Gemütliche Doppelhaushälfte – ideal für kleine Familien

CODE DU BIEN: 25188070



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 255 m²

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188070
Surface habitable	ca. 105 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	237.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

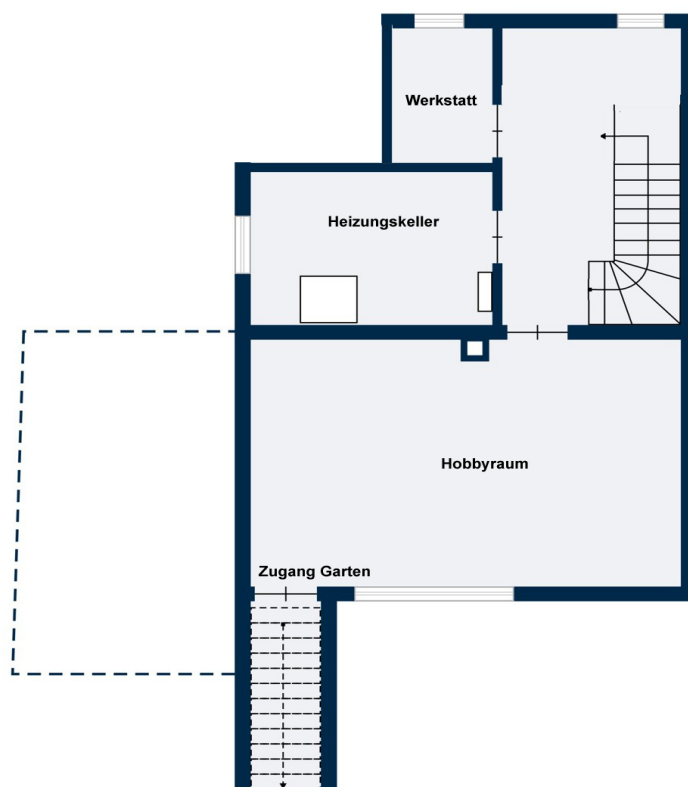
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Une première 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?m² 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.

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 237.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25188070 - 74211 Leingarten / Schluchtern – Leingarten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com