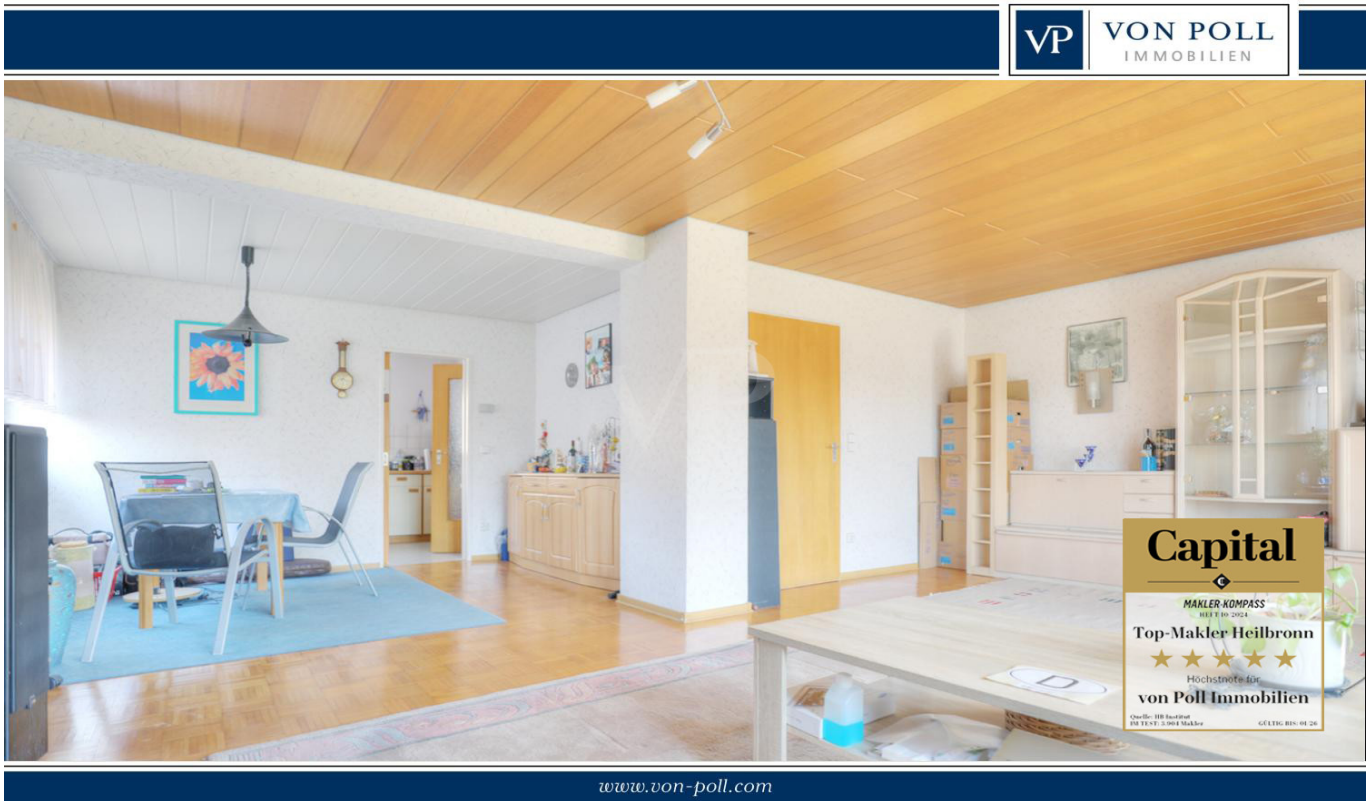
Leingarten

Großzügige Doppelhaushälfte mit Südterrasse & Garten

Objektnummer: 25188030



KAUFPREIS: 418.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 255 m²

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

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

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Auf einen Blick

Objektnummer	25188030
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	418.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.10.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	237.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

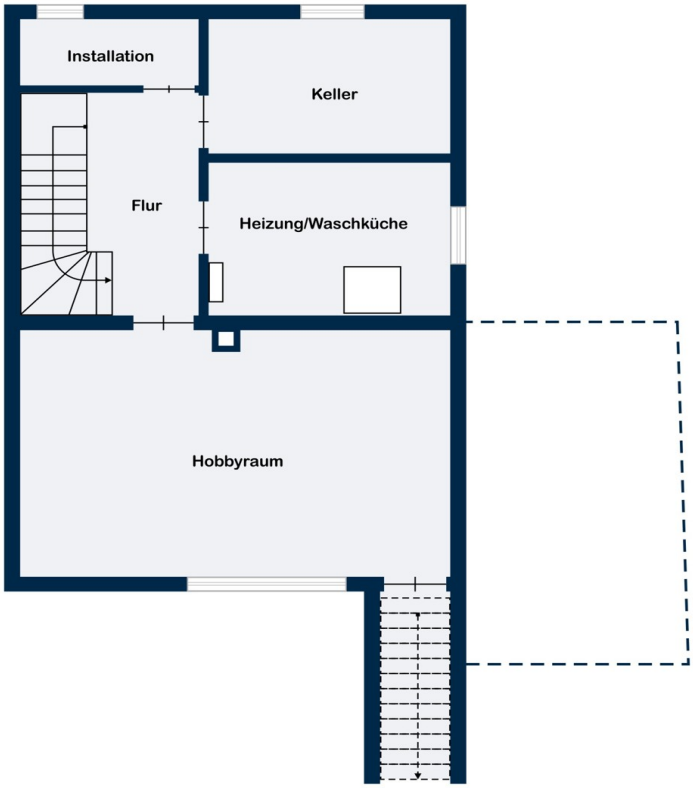
Die Immobilie

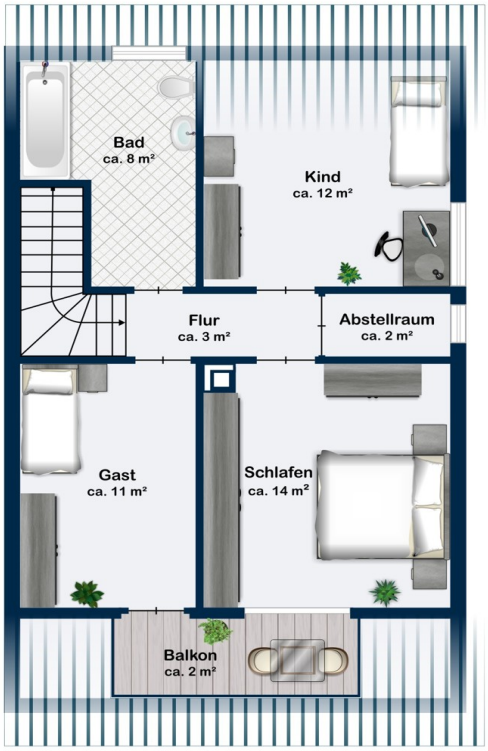
Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Grundrisse


Installation
Keller
Flur
Heizung/Waschküche
Hobbyraum



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: 25188030 - 74211 Leingarten

Ein erster Eindruck

Großzügige Doppelhaushälfte mit Südterrasse & Garten Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte, die in solider Bauweise errichtet wurde. Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich vom Untergeschoss bis hinauf ins Dachgeschoss. Dank vier großzügiger Schlafräume und einem ausgebauten Dachgeschoss kann man dieses Haus als wahres Raumwunder bezeichnen. Es erwarten Sie ca. 105 m² einladende Wohnfläche – weitere Details erfahren Sie in der ausführlichen Beschreibung. Das Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktisches Gäste-WC – ein klassisches Merkmal dieser Doppelhaushälfte. Zur linken Hand befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche. Besonders hervorzuheben sind die großen Fenster über der Arbeitsplatte, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Das natürliche Tageslicht schafft nicht nur eine angenehme Atmosphäre, sondern spart auch Energie beim Vorbereiten von Mahlzeiten. Der Wohn- und Essbereich ist durch eine Tür voneinander getrennt und kann ebenso bequem über den Flur erreicht werden. Die gelungene Verbindung aus Ess- und Wohnzimmer macht diesen Bereich zum perfekten Treffpunkt für die ganze Familie. Auch hier durchflutet viel natürliches Licht den Raum und sorgt für ein freundliches Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Außenbereich: Die sonnige Süd-Terrasse bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden oder gesellige Grillabende. Das gepflegte Gartengrundstück mit gemütlichem Gartenhäuschen eignet sich ideal für Sandkasten & Co. Zudem haben Sie von hier den direkten Zugang zur Garage. Das Obergeschoss: Mit vier vielseitig nutzbaren Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern bietet das Obergeschoss reichlich Platz für die ganze Familie. Der Echtholzparkettboden zieht sich durch das gesamte Stockwerk (außer in den Nassräumen) und verleiht den Räumen eine warme, hochwertige Ausstrahlung. Die einladende Loggia ist von zwei Zimmern aus zugänglich. Dank der sonnigen Südausrichtung genießen Sie hier nachmittags herrliche Sonnenstrahlen. Das helle Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC bestens ausgestattet und verspricht Wohlfühlmomente. Das Dachgeschoss: Ein echtes Highlight! Mit etwas handwerklichem Geschick verwandelt sich dieser Bereich in einen stylischen Rückzugsort – ideal für Teenager oder als inspirierender Arbeitsbereich. Die flexible Gestaltung lässt Ihnen hier jede Menge Freiraum für Ihre individuellen Wohnideen. Das Untergeschoss: Besonders hervorzuheben ist ein zusätzlicher, wohnlich nutzbarer Raum mit Tageslicht und Heizung – perfekt als Hobbyraum, Gästezimmer oder Homeoffice. Eine Tür führt Sie direkt in den Garten. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen geräumigen Hauswirtschaftsraum sowie den Heizraum. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine praktische Garage. Fazit: Diese einladende Doppelhaushälfte ist eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die nach großzügigem

Wohnraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Ausstattung und Details

- Gute Raumaufteilung
- Tageslichtbadezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Loggia im Obergeschoss
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Echtholzparkett
- Nutzbarer Hobbyraum im UG
- Hauswirtschaftsraum
- Westseite vom Haus gedämmt
- Süd-Terrasse
- Süd-Garten mit Gartenhaus
- Garage

Objektnummer: 25188030 - 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 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.

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25188030 - 74211 Leingarten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com