

Leingarten – Leingarten

# Reihenendhaus mit Potential und Ausblick

Número de propiedad: 24188122



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

PRECIO DE COMPRA: 515.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 312 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## De un vistazo

Número de propiedad	24188122	Precio de compra	515.000 EUR
Superficie habitable	ca. 146 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2021
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1970	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.12.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad





Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad



Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## La propiedad

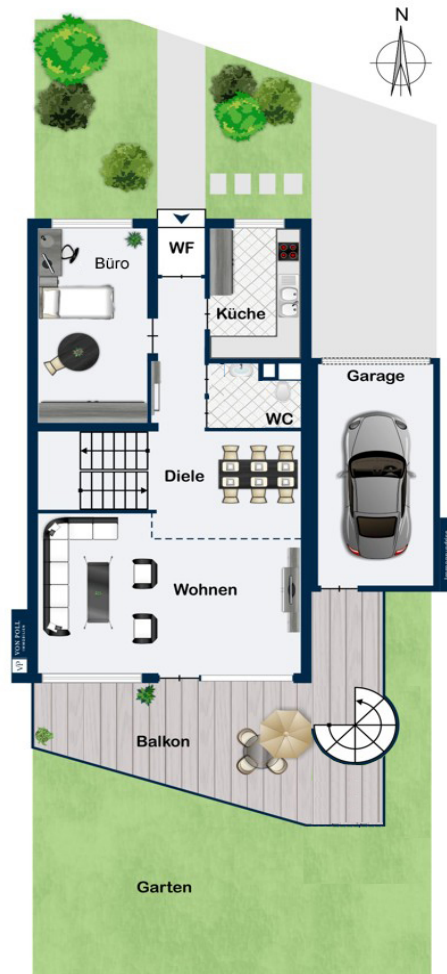


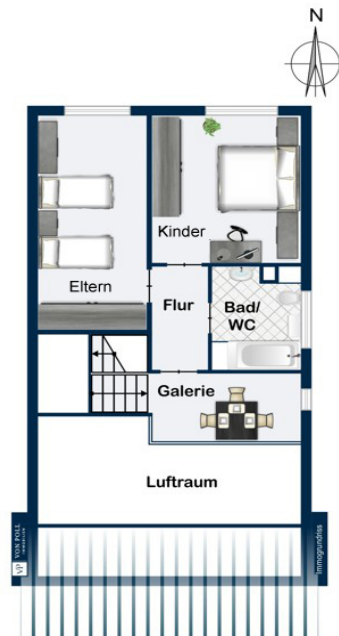
Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Una primera impresión

Reihenendhaus mit Potential und Ausblick. Wohnen im schönen Leintal mit Blick auf den Heuchelberg. Wir haben für Sie ein gut geschnittenes Reihenendhaus in Südausrichtung mit tollem Garten. Es erwarten Sie drei Ebenen zum Wohlfühlen. Das Erdgeschoss mit seinen ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: Über den Eingangsbereich mit Küche, Arbeitszimmer / Gästezimmer und Gäste-WC erreichen Sie den hellen, großzügigen Wohn-Essbereich mit wunderschönem Weitblick, unter anderem auf den Heuchelberg. Der Balkon mit Gartenzugang ist am Wohnbereich angegliedert. Sehr praktisch, da der Besuch zur Gartenparty hier ohne Umwege durch das Haus, in den Garten gelangt. Der Garten selbst hat eine schöne Größe, sodass hier jeder sein eigenes Plätzle findet. Das Dachgeschoss wird über die Diele erschlossen. Über die Galerie welche direkt in den Wohn-Essbereich blicken lässt, können zwei Schlafräume plus erneuertem Tageslichtbad erschlossen werden. Von hier aus gibt es einen Zugang zum Spitzboden. Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen hier zur Verfügung. Weiteren Wohnraum gibt es ein paar Stufen tiefer im Gartengeschoss. Neben den klassischen Kellerräumen wie zum Beispiel Hauswirtschaftsraum oder Heizraum, gibt es hier ein Duschbad, sowie einen großen Schlaf-Wohnraum mit direktem Zugang auf eine eigene Sonnenterrasse bzw. in den Garten. Der Wohnbereich im Gartengeschoss könnte mit einer Küche als Einliegerwohnung genutzt werden. Abgerundet wird das Reihenendhaus durch seine Garage mit neuem Sektionaltor. Wir haben hier zwar kein neues Haus, aber definitiv viel Potential für ein wundervolles Nest, welches mit Leben gefüllt werden will.

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Detalles de los servicios

- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Garage mit Zugang zum Garten
- Separater Zugang zum Obergeschoss durch Wendeltreppe
- Markise
- Rollläden
- Gäste WC
- zwei Badezimmer
- EBK
- Galerie
- Spitzboden

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Todo sobre la ubicación

Leingarten ist eine attraktive Stadt im Landkreis Heilbronn mit rund 11.000 Einwohnern im schönen Leintal. Eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Lage um den Heuchelberg mit Weinbau und vielen Sport- und Naherholungseinrichtungen, garantiert Leingarten ein lebenswertes Umfeld. Die hervorragende Wohnqualität zeichnet sich vor allem durch die sehr guten infrastrukturellen Einrichtungen in Leingarten aus. Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen haben sich in Leingarten niedergelassen. Mehrere Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Discounter garantieren eine Versorgung auf hohem Niveau. Insgesamt neun Kindergärten und zwei Schulen (Grund- und Gemeinschaftsschule) befinden sich in der Stadt. Durch die Stadtbahn (S4) mit seinen 4 Haltepunkten ist Leingarten im 20 Minuten - Takt Richtung Heilbronn und Karlsruhe - Baden-Baden optimal an das S-Bahn-Netz angebunden.

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24188122 - 74211 Leingarten – Leingarten

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)