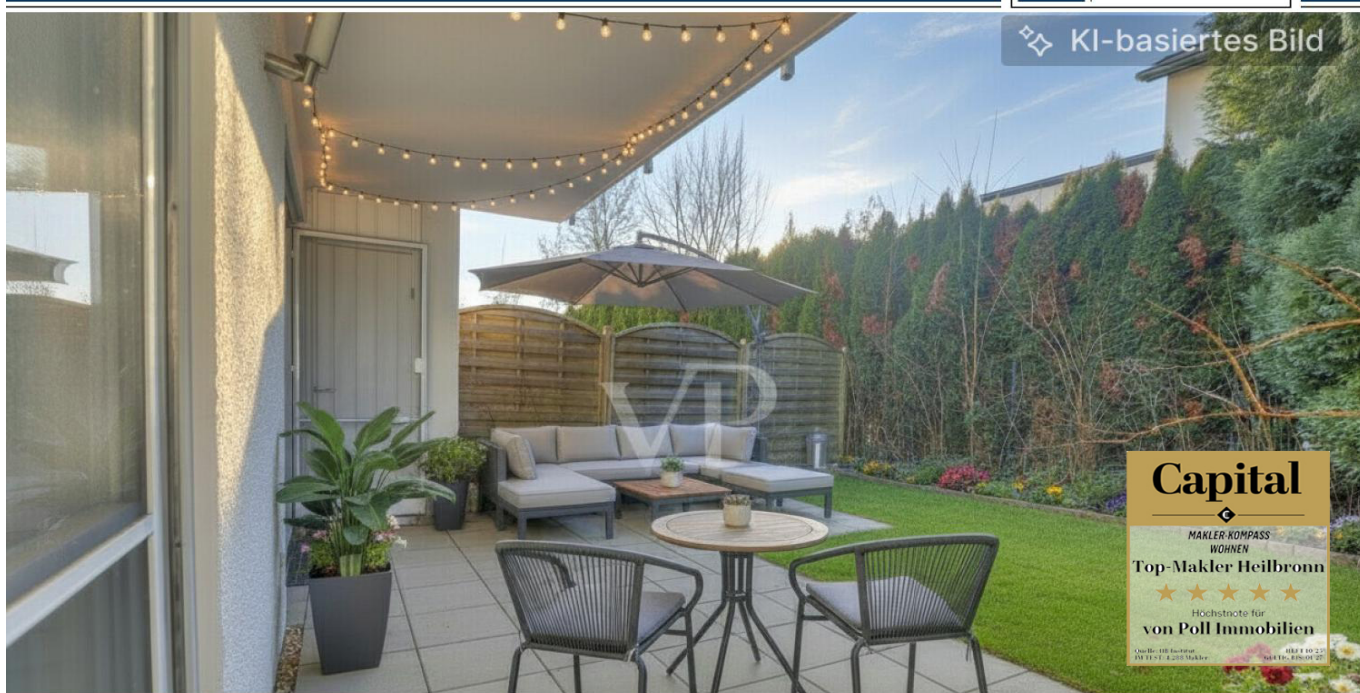


Leingarten

# Stilvolles Wohnen mit Gartenkomfort

*Codice oggetto: 26188067*

KI-basiertes Bild

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26188067                 |
| Superficie netta    | ca. 58 m <sup>2</sup>    |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1994                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 235.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Terrazze                                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>08.05.2028</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>131.57 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1994</b>                                |

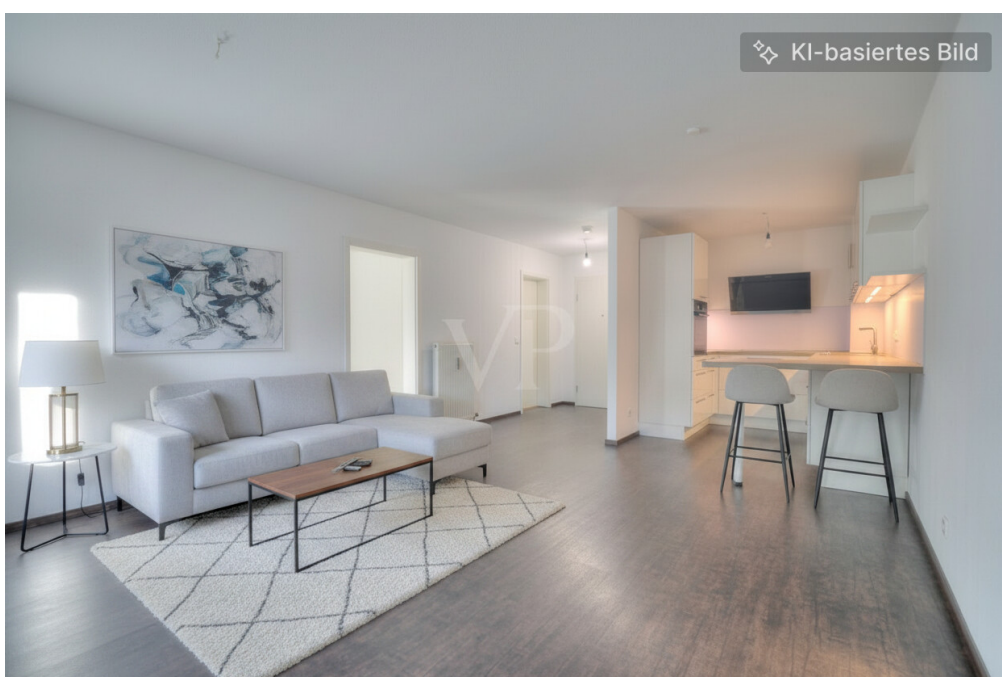
Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## La proprietà



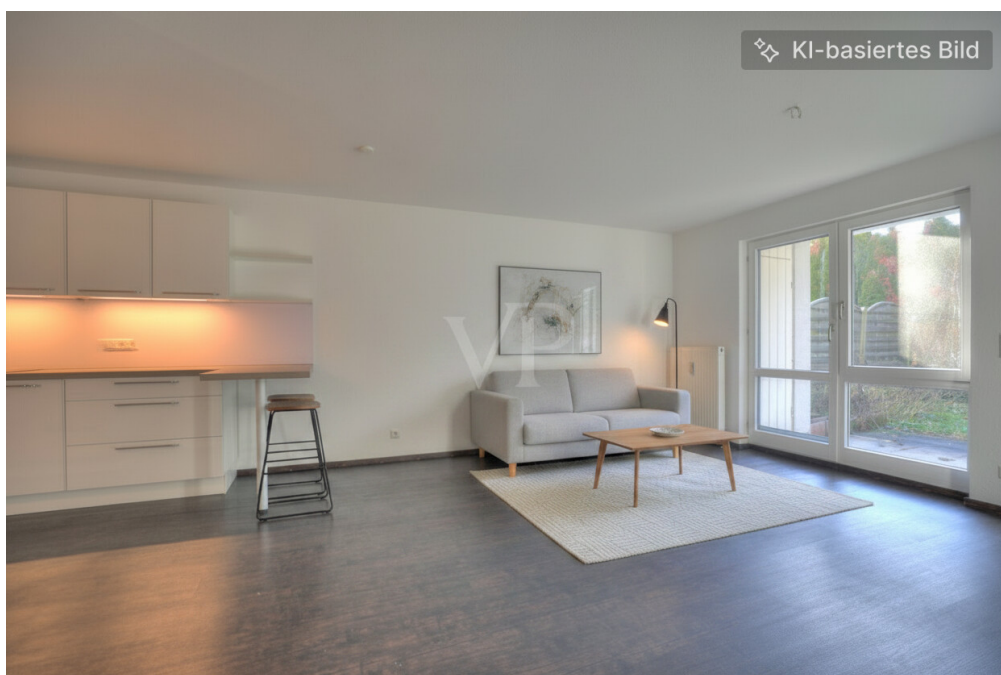
**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## La proprietà



Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## La proprietà



**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## La proprietà



Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

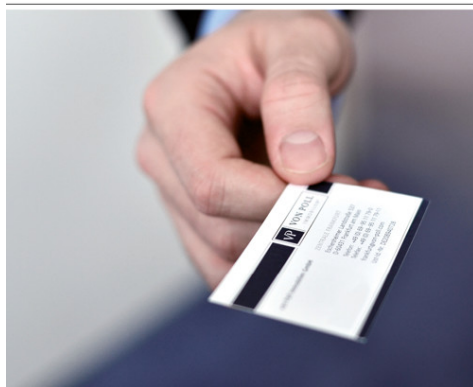
Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



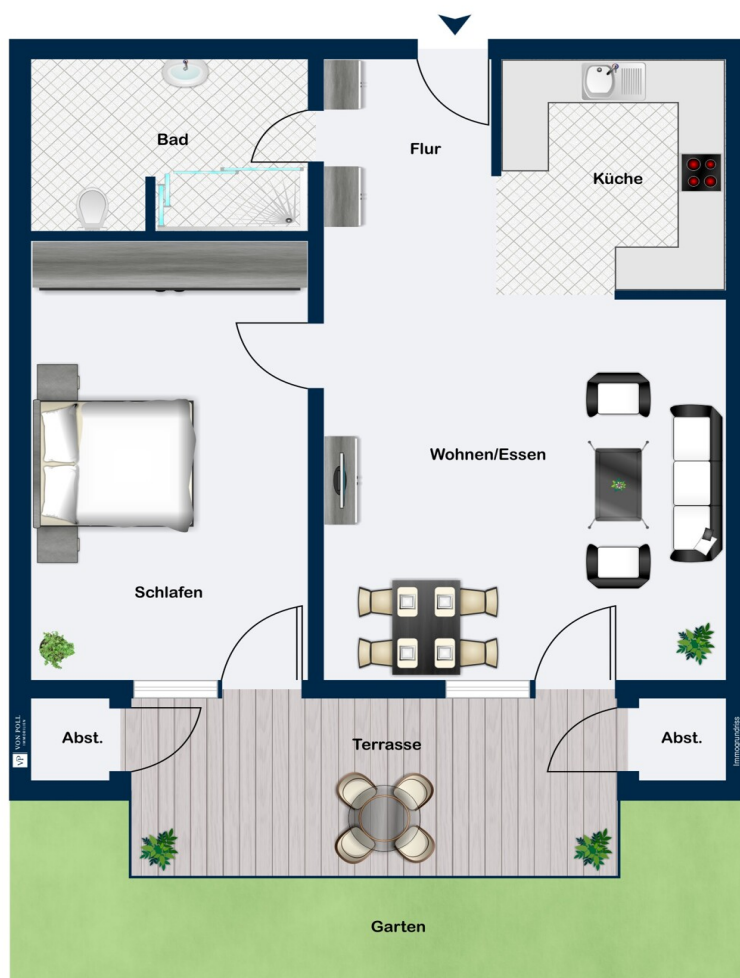
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## Una prima impressione

### Stilvolles Wohnen mit Gartenkomfort

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint zeitgemäßes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Schon beim Betreten überzeugt der helle Wohn- und Essbereich mit einer offen gestalteten, zeitlos modernen Einbauküche. Diese fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und begeistert mit indirekter Beleuchtung, großzügigem Stauraum sowie hochwertigen Markengeräten – perfekt für ein komfortables und stilvolles Kocherlebnis.

Ein echtes Highlight ist die sonnige West-Terrasse mit eigenem Gartenanteil, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – vom morgendlichen Kaffee in der Sonne bis zum ruhigen Ausklang des Tages.

Die beiden Wohnräume sind mit hochwertigem Vinylparkett ausgestattet und werden dank bodentiefer Fenster von natürlichem Licht durchflutet, was eine besonders freundliche und offene Wohnatmosphäre schafft. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, barrierearmen Dusche, einem eleganten Glaswaschbecken mit Unterschrank, einem Design-Handtuchheizkörper sowie einem praktischen Spiegelschrank.

Ein eigener Kellerraum sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort und Wertbeständigkeit.

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität – und bietet gleichzeitig eine hervorragende Grundlage für eine zukunftsichere Kapitalanlage.

**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## **Dettagli dei servizi**

- Offener Wohn-/Essbereich
- Modernes Duschbad
- Hochwertige Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten
- Fliegengitter an allen Fenstern + Terrassentüren
- elektrische Rollläden
- Terrasse + Garten in West-Ausrichtung
- 2x Abstellräume neben Terrasse
- Keller
- Waschküche für die Hausgemeinschaft
- Tiefgaragenplatz

**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## Tutto sulla posizione

Leingarten ist ein idealer Wohnort für Familien und all jene, die ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur schätzen. Die Stadt bietet insgesamt neun Kindergärten sowie eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule, die eine hervorragende und vielseitige Bildung für die jüngsten Bewohner gewährleisten. Damit ist die Betreuung und Förderung der Kinder von klein auf optimal gesichert.

Auch die medizinische Versorgung in Leingarten ist hervorragend und umfassend aufgestellt. Vor Ort befinden sich mehrere Zahnarztpraxen, zahlreiche Haus- und Frauenarztpraxen sowie das moderne Leintal-Ärztelhaus, in dem unter anderem sechs Orthopäden tätig sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein im selben Gebäude angesiedeltes Physiozentrum, sodass eine wohnortnahe und ganzheitliche Gesundheitsversorgung gewährleistet ist.

Für Pendler oder alle, die die Umgebung erkunden möchten, ist Leingarten bestens angebunden: Die Stadtbahnlinie S4 mit vier Haltepunkten ermöglicht eine schnelle Verbindung ins S-Bahn-Netz, sodass Heilbronn, Karlsruhe und Baden-Baden regelmäßig im 20-Minuten-Takt erreichbar sind. Auch der Individualverkehr profitiert von der verkehrsgünstigen Lage, die kurze Wege zu wichtigen Autobahnen und Naherholungsgebieten bietet.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt Leingarten durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Zahlreiche Sportvereine, Wander- und Radwege sowie Grünflächen laden zu aktiver Erholung ein. Gleichzeitig sorgen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für eine bequeme Versorgung im Alltag.

So verbindet Leingarten die Ruhe einer kleinen Stadt mit allen Vorteilen moderner Lebensqualität – ein lebenswertes Zuhause, das Familien, Paare und alle, die naturnah und gleichzeitig verkehrsgünstig wohnen möchten, gleichermaßen anspricht.

**Codice oggetto: 26188067 - 74211 Leingarten**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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