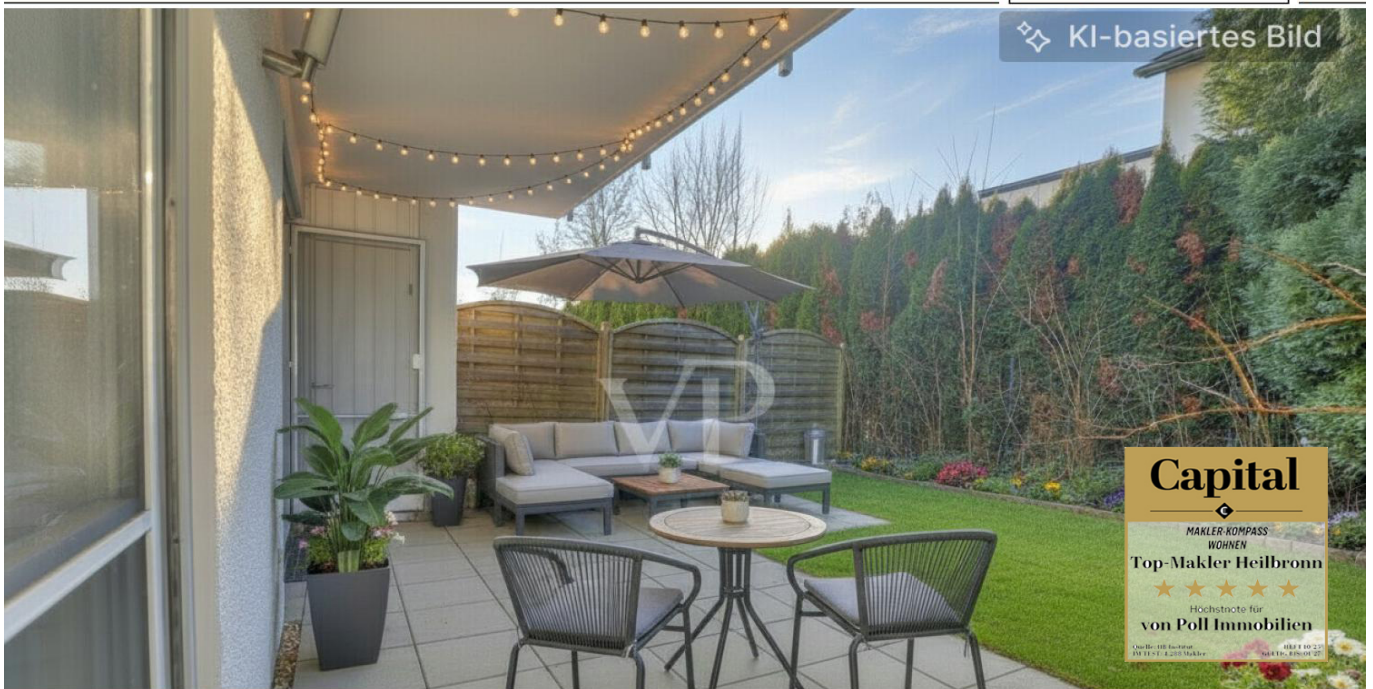


Leingarten

Stilvolles Wohnen mit Gartenkomfort

Número da propriedade: 26188067

KI-basiertes Bild



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 58 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

Numa vista geral

Número da propriedade	26188067
Área	ca. 58 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	235.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	08.05.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	131.57 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

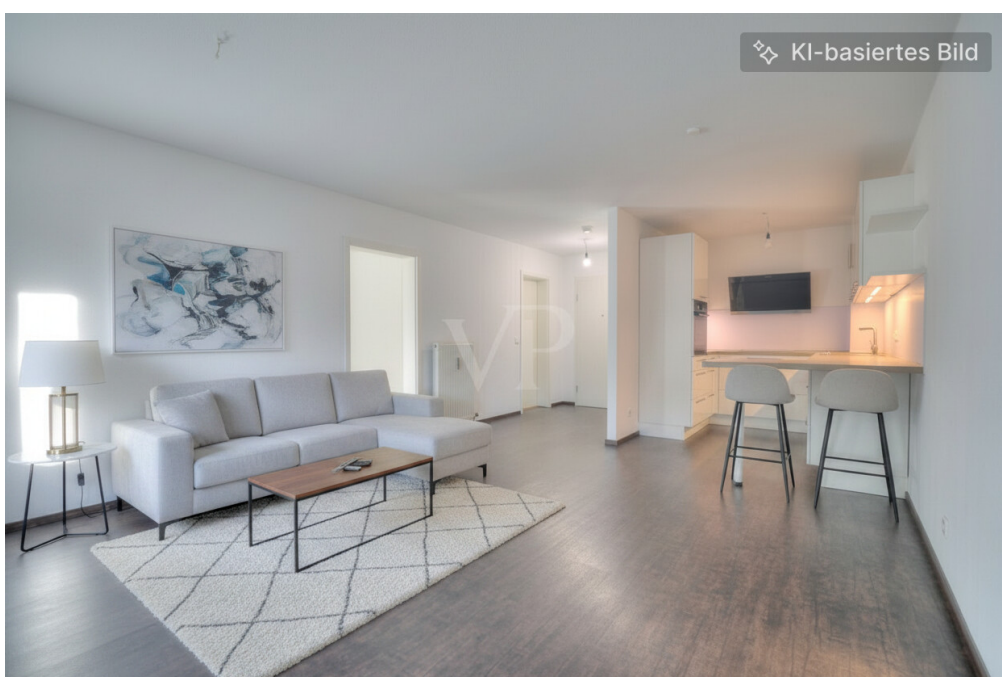
Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



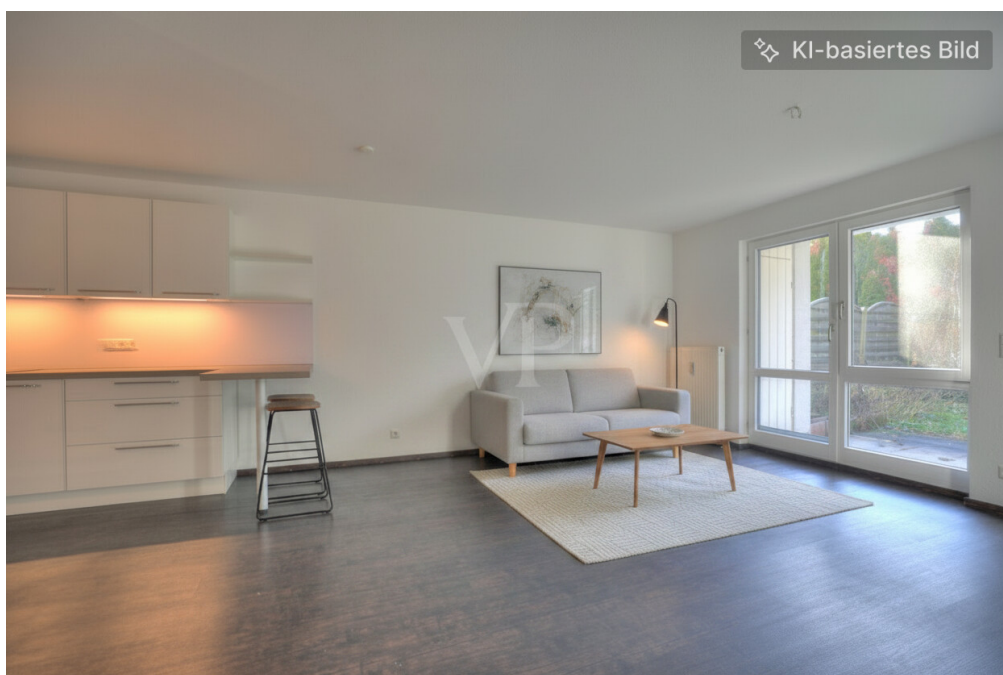
Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel



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



VON POLL
REAL ESTATE

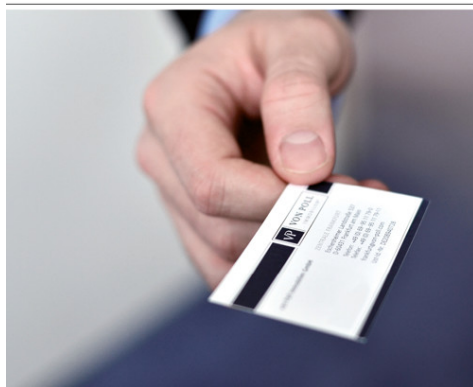
Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



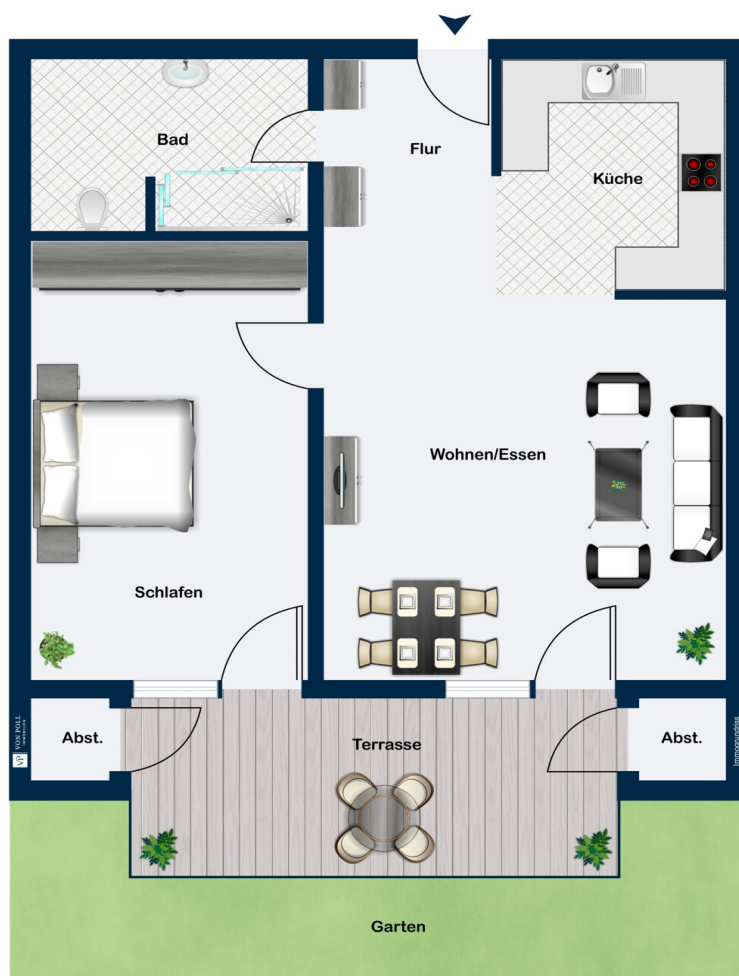
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

Uma primeira impressão

Stilvolles Wohnen mit Gartenkomfort

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² 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.

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26188067 - 74211 Leingarten

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com