

74211 Leingarten / Schluchtern

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in ruhigem Wohngebiet



Kaufpreis
590.000 €

Wohnfläche
187,66 m²

Zimmer
6,5

Ihr Ansprechpartner
**Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Schmidt
07131 266990
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187,66 m ²
Zimmer	6,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	256 m ²
vermietbare Fläche	34.44

Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	73.80

Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Stellplatzart	Carport Freiplatz

Objekt-Titel

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in ruhigem Wohngebiet

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Wohngebiet "Eichbott - Ob der Mühle" das um die Jahrtausendwende entstanden ist. Die Straße verkehrsrühig und geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur. Hier wohnen Sie familienfreundlich, naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

Online-ID:
GZKUTLSH

Objekt-Nr.:
MSX1397



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Leingarten verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäcker, Metzger), Apotheken, Ärzte sowie Banken und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet der Ort ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort insbesondere für Familien attraktiv macht.

Stadtbahnanschluss mit direkter Verbindung nach Heilbronn und Karlsruhe
Schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B293
Gute Anbindung an die Autobahn A6 (Anschlussstelle Heilbronn/Untereisesheim)
Es ist sogar ein Bürgerbus vorhanden der fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist.

Die Lage am Rande weitläufiger Felder und Weinberge bietet einen hohen Erholungswert. Spazier-, Rad- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür. Die naturnahe Umgebung kombiniert ländliche Ruhe mit urbaner Nähe und schafft so eine hohe Lebensqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Fenster Kunststoff 2000
- Dachfenster 1999
- Gas-Zentralheizung 2000
- Wasserenthärtungsanlage 2018
- Fußbodenheizung
- teilweise Heizkörper
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC
- Gäste-WC im EG
- Großer Abstellraum im EG
- Carport mit Gerätehaus
- 2 Außenstellplätze
- Garten mit Terrasse und Sonnensegel
- Einbauküche von 2017
- Einliegerwohnung

Objektbeschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte bietet mit ca. 188 m² Wohnfläche und einer ca. 34 m² großen Einliegerwohnung auf einem 256 m² großen Grundstück ideale Voraussetzungen für das komfortable Wohnen einer Familie.

Erdgeschoss – Familienleben im Mittelpunkt

Über wenige Treppenstufen gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich des Hauses. Ein praktischer großer Abstellraum sowie ein Gäste-WC sorgen für Ordnung und Komfort im Familienalltag.

Das helle Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Die große Fensterfront zum Garten schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Familienzeit, Spielen, Essen und Entspannen. Die separat angeordnete Küche mit gepflegter knapp 10 Jahre alter Einbauküche ermöglicht kurze Wege und dennoch eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen.

Ein besonderes Highlight für die ganze Familie ist der pflegeleichte Garten mit moderner Terrasse. Ob gemeinsames Abendessen im Freien, Kindergeburtstage oder entspannte Sommerabende – hier genießen Sie geschützte Stunden mit Blick in den Garten. Über den Garten erreichen Sie mühelos das Gerätehaus am Carport vor dem Haus der sich ideal zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Spielsachen und Gartenutensilien eignet.

Obergeschoss – Rückzugsorte für Groß und Klein

Im Obergeschoss stehen ein Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich und Einbauschränken sowie zwei großzügige Kinderzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz zum Spielen, Lernen und Entspannen bieten. Das große Familienbad mit Tageslicht ist funktional und zugleich komfortabel ausgestattet.

Dachgeschoss – Flexibilität für wachsende Bedürfnisse

Das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Zimmern bietet Ihrer Familie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: als Homeoffice, Jugendzimmer, zusätzliches Schlafzimmer oder Hobbyraum.

Untergeschoss – Platz für Ordnung/Technik und Vermietung

Das Untergeschoss verfügt über einen Vorraum der sich als Stauraum anbietet sowie ein Heizraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen.

Die separate Einliegerwohnung hat eine eigene Außentreppe und verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einer Küche mit kleiner Einbauküche. Ein kleiner Abstellraum verbindet die Einliegerwohnung mit dem Haupthaus. Die Verbindungstür kann verschlossen oder geöffnet werden. Somit ist die Einliegerwohnung als erweiterter Wohnraum für die eigenen Bedürfnisse oder zum Vermieten bestens geeignet. Aktuell ist die Einliegerwohnung seit Juli 2022 an die Stadt Leingarten für monatlich pauschal € 500,-- warm vermietet. Dort lebt aktuell eine Mutter mit Ihrem Sohn.

Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem vor dem Haus auf den beiden Stellplätzen oder geschützt unter dem Carport.

Das Haus wurde 2017 innen renoviert. Im Jahr 2022 wurde gemeinsam mit dem Nachbarhaus die Fassade und das Dachholz frisch gestrichen.

Das Haus befindet sich in einem guten, familienfreundlichen und gepflegten Zustand und kann ohne größeren Renovierungsaufwand sofort bezogen werden – perfekt für Familien, die ein neues Zuhause mit viel Platz und hoher Wohnqualität suchen.

Das Haus wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und wird nach Absprache im Frühjahr/Sommer 2026 frei.

sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wichtig:

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 2,38 % inkl. 19% Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner:
Michael Schmidt
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.
Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

Finanzierung:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen unser
Finanzierungsexperte Herr Martin Lindemann von der Wüstenrot Bausparkasse
gerne zur Verfügung.

Impressionen







