



74211 Leingarten

Familienfreundliche "Doppelhaushälfte" mit pflegeleichtem Garten und viel Platz auf drei Etagen



595.000 €

Kaufpreis

135,5 m²

Wohnfläche

47,43 m²

Nutzfläche

6

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Thomas Sinn
Tel.: 004971312669910
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135,5 m ²
Nutzfläche	47,43 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort frei
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Hausgeld	395 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.05.2036
Baujahr (Haus)	2015
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	110.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Freiplatz ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Komplett unterkellert / zentrales Blockheizkraftwerk mit Gas - Wärmeerfassung über Wärmemengenzähler / Betonfertigteilewände mit Wärmedämmverbundsystem / OG: Gipskartonzwischenwände / 2-fach Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden / fensterunabhängige Belüftung / Überall Walnuss-Laminatfußböden - UG: Linoliumböden / Einbauküche in creme-weiß, Glaskeramik-Kochfeld mit Dunstabzugshaube, Backofen von Siemens.. - kein eingebauter Kühlschrank, Platz für ein großes Side-by-Side Gerät / Bad mit grauen Fliesen - Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Spiegel-Einbauschränk und hoher Hängeschränk, große Dusche, Badewanne, WC / Raufasertapeten / Weiße Türen , teilweise Schiebetüren mit Edelstahldrückergarnituren / Einbauschränk im Schlafzimmer / Große elektrische Markise mit Windsensor / Kabel BW / LAN-Kabel in allen Schlafzimmern, im Wohnzimmer, im Dachgeschoss sowie im Keller verfügbar und mittels Switch / Alarmanlage / 1x Carportplatz plus dahinterliegender Außenstellplatz / Garten mit Betonsitzblock / Garten teilweise in Cortenstahl-Einfassung



Beschreibung

Diese attraktive Doppelhaushälfte vom Typ „Barcelona“ wurde im Jahr 2015 in solider Massivbauweise durch die Firma Baustolz errichtet. Die Gebäude sind nach WEG aufgeteilt, sodass es sich rechtlich um eine Eigentumswohnung handelt. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 135,5 m² und erstreckt sich über drei Etagen.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen privaten Fußweg. Vom Eingangsbereich aus befinden sich rechter Hand das Gäste-WC sowie geradeaus das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer. Dieser zentrale Wohnbereich überzeugt durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse, die ein angenehmes und freundliches Wohnambiente schafft. Eine große Markise sorgt in den Sommermonaten für angenehmen Schatten.

Der liebevoll angelegte Garten sowie ein seitlicher Grünstreifen bieten ausreichend Platz für Spielmöglichkeiten wie Sandkasten oder Trampolin sowie Stellflächen für Fahrräder und Ähnliches.

Unmittelbar an den Wohn- und Essbereich angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Der ursprüngliche Zugang zur Küche über den Flur wurde mittels Trockenbauwand verschlossen, kann jedoch bei Bedarf problemlos wieder geöffnet werden.

Über das offene Treppenhaus gelangt man ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer, das mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch komfortabel ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere, durch das Treppenhaus getrennte Räume zur Verfügung, die sich ideal als Jugendzimmer, Homeoffice oder Hobbybereich eignen.

Da sich der Heizraum der Anlage außerhalb des Hauses befindet (da Wohneigentum), bietet das Untergeschoss zusätzlichen Platz für Hobbys, Waschmaschine oder als großzügiger Abstellkeller.

Diese Immobilie ist ideal für eine junge, moderne Familie, die Wert auf Komfort, Raum und eine angenehme Wohnatmosphäre legt.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich bei einer Besichtigung vor Ort.

Lage

Das Wohngebäude befindet sich in ruhiger Wohnlage Richtung Nordheim. Die Lage ist von Einfamilienhäusern umgeben und Wohnort vieler Familien.

Einen Steinwurf entfernt entsteht gerade ein weiteres Neubaugebiet mit Einfamilienhausbebauung.

Sie finden hier in Leingarten alles, was Sie für Ihre Kinder benötigen. Die Stadt verfügt über neun Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Gesamtschule. Zudem befindet sich hier noch eine Jugendmusikschule und Stadtbücherei.

In Leingarten gibt es ein großes Freizeitangebot, um sich fit und aktiv zu halten. Im Sommer kann man sich im Freibad der Gemeinde Leingarten abkühlen. In der kalten Jahreszeit bietet das Hallenbad die Möglichkeit zur Entspannung. Egal ob Joggen, Walken, Radfahren oder Skaten, im Verein oder privat, in Leingarten haben Sie viele Möglichkeiten sich körperlich zu betätigen.

Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen haben sich in Leingarten niedergelassen. Außerdem gibt es mehrere Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Discounter.



Ebenfalls haben Sie beste Anbindungen mittels Stadtbahn und Zug in sämtliche Richtungen. Mit dem Fahrzeug erreichen Sie Heilbronn in 15 Minuten. Ebenso die Autobahnauffahrt Fürfeld.

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.

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 3,57 %, d.h. 3,00 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Thomas Sinn
Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten
Bankfachwirt
Immobilien-Verkaufsleiter / Senior Partner

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-10
Fax.: 07131 26699-22

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

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 Herr Ruslan Kress von der Wüstenrot Bausparkasse unter Tel.: 07131 2049107 oder E-Mail: ruslan.kress@wuestenrot.de, sehr gerne zur Verfügung.























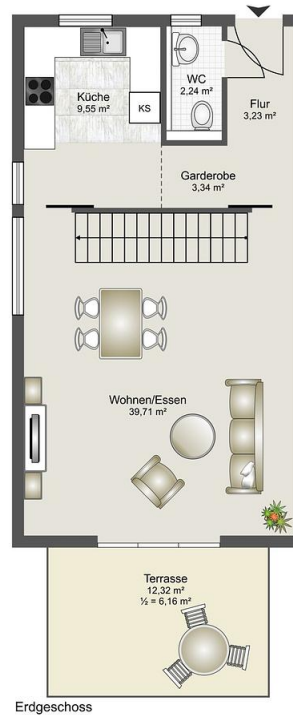
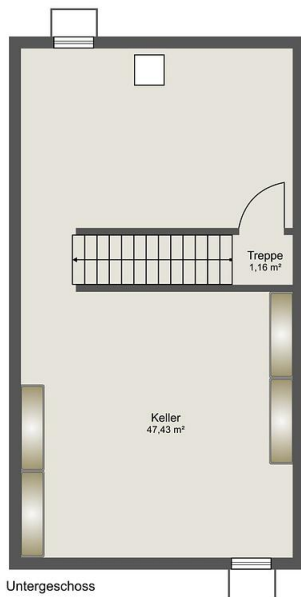
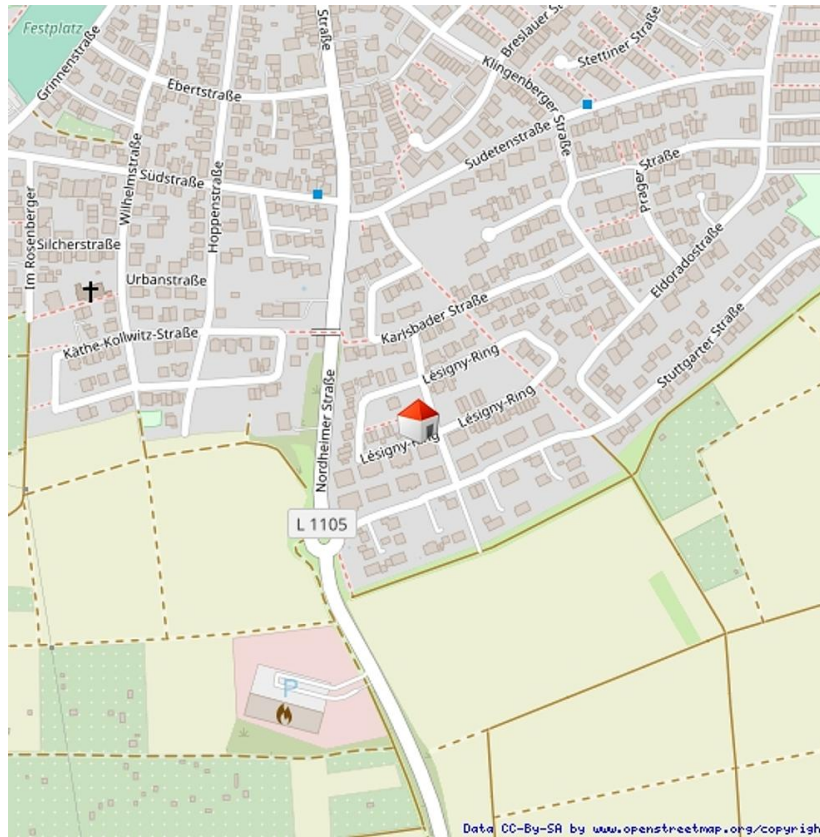


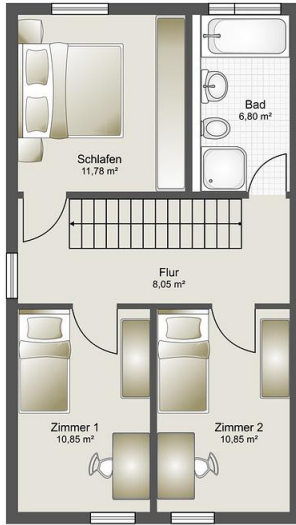




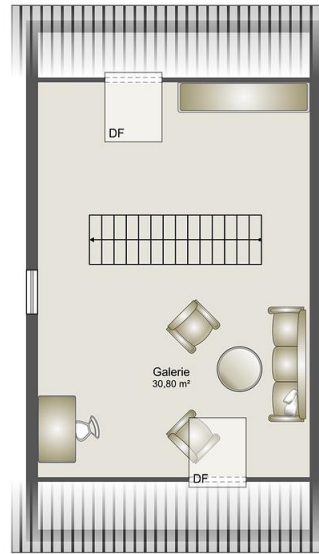








Obergeschoss



Dachgeschoss