



74211 Leingarten

Außergewöhnlich umgebautes Einfamilienhaus mit idyllischer Gartenoase in zweiter Reihe



895.000 €

Kaufpreis

199,3 m²

Wohnfläche

644 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	199,3 m ²
Nutzfläche	34,85 m ²
Grundstücksfläche	644 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2027
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.06.2036
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	178.60



Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

- Kamin ✓
- Kabel / Sat-TV ✓

Stellplatzart

- Garage ✓
- Carport ✓

Bauweise

- Massivbauweise ✓

Heizungsart

- Zentralheizung ✓

Befuerung

- Gas ✓

Dachform

- Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Massive Umfassungswände, teilweise Fachwerk / Nordseite mit ca. 17 cm WDVS / Innenwände im EG massiv im OG: Trockenbau / Teilunterkellert mit Gewölbekeller / Satteldach mit Tonziegeln aus 1988 - in 2026 nachgedämmt mit Dämmwolle und neuer Folie / Massivdecke UG-EG - ansonsten Holzbalkendecken / meistens 2-fach Holzfenster aus 1978, teilweise aus 2009 oder Nordseite 3-fach Holzfenster aus 2024 / EG: Nordseite: Schiebeläden sonst Raffstoren und Kunststoffrollläden / Viessmann Gaszentralheizung aus 2010 / zentrale Warmwasserversorgung / PV-Anlage mit 12 kWp und 10 kWh Batteriespeicher aus 2023 / Elektrik und Wasserleitungen aus 1988 / Bad mit Badewanne und Whirlpool, Dusche, Waschtisch / Klafs Sauna / EG: Gebrannte, braune Klinkerböden / DG: Holzdielenböden Weichholz / EG: Meist Putzwände, OG: Raufaser oder Glasfasertapeten / Türen in weiß mit Edelstahldrückergarnituren / Offene weiße Schreinerküche mit Holzfuernierschrank und geflammter, schwarzer Granit assoluto Platte, Induktionsherd, Backofen und Spülmaschine etc. / Holzkamin im Wohnzimmer / Einbauleuchten Halogen / 3x Klimageräte aus 2022 im Wohn-/Schlafbereich / Kabel BW / Einzelgarage mit Wallbox und Carport / Garten mit Edelstahlbecken und Wasserspiel mit Sandfilter / Markise und großer Gastronomieschirm / Außenbewässerung / Häussler Holzbackofen im Garten / Gartenhaus mit Pergola und Sitzplatz / Gartenzisterne mit 5.000l / teilweise Gartenbewässerung / Gartendusche / Einfriedung des Gartens mit Gabionen- oder Zaunelementen.



Beschreibung

AUSSERGEWÖNLICH WOHNEN UND LEBEN MIT CHARAKTER - STILVOLL UMGEBAUTE SCHEUNE MIT TRAUMHAFTER GARTENOASE:

Diese einzigartige Immobilie erzählt eine besondere Geschichte: Ursprünglich als Scheunengebäude (ca. 1900) errichtet, wurde sie im Jahr 1978 mit viel Gespür für Architektur und Design in ein modernes Wohnhaus verwandelt. In den Jahren 1998, 2007 bis 2012 folgten umfangreiche Modernisierungen, die den heutigen, stilvollen Wohnkomfort auf ein hohes Niveau heben.

Auf einem ca. 644 m² großen, sonnigen Südgrundstück in zweiter Reihe gelegen, erwartet Sie eine liebevoll gestaltete Gartenose – ein privater Rückzugsort voller Ruhe und Lebensqualität.

WOHNEN MIT RAUMGEFÜHL UND ARCHITEKTONISCHER RAFFINESSE:

Die rund 199 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen und begeistern durch ein außergewöhnliches Raumkonzept, das modernes Wohnen mit historischem Charme verbindet. Ideal für designaffine und stilbewusste Käufer, die das Besondere suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine praktische und funktionale Garderobenzone - Jacken, Schuhe & Straßenschmutz bleiben draußen. Von hier aus gelangen Sie in die zentrale Diele mit Gäste-WC, Garderobe sowie Zugang zum teilunterkellerten Gewölbekeller – perfekt für Weinliebhaber und Vorratshaltung.

DAS HERZSTÜCK: OFFENES WOHNEN MIT BEEINDRUCKENDER RAUMWIRKUNG:

Der Wohn-/Essbereich bildet das Highlight des Hauses: Bis zum Giebel geöffnet, entsteht ein beeindruckendes Raumgefühl mit viel Licht und Weite. Der erhaltene Fachwerkgiebel setzt dabei einen besonderen architektonischen Akzent und verbindet gekonnt Tradition mit Moderne. Ein stilvoll integrierter Heizkamin sorgt in den Wintermonaten für wohlige Atmosphäre.

Die großen, bodentiefen Schiebefenster schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und lassen Innen- und Außenbereich im Sommer harmonisch miteinander verschmelzen.

DESIGNKÜCHE MIT DURCHDACHER FUNKTIONALITÄT:

Leicht erhöht – ein bewusst inszenierter Bezug zur ursprünglichen Scheunenstruktur – befindet sich die maßgefertigte, moderne Schreinerküche mit großzügiger Kochinsel. Hochwertige Materialien und clevere Details, wie ein versteckter Zugang zum Hauswirtschaftsraum, verbinden Ästhetik mit Alltagstauglichkeit. Von hier aus gelangen Sie auch direkt in den Garten – ideal für kurze Wege.

Ein angrenzendes Zimmer mit eigenem Duschbad bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästezimmer oder Homeoffice.

Lage

MIKROLAGE:

Das Gebäude liegt in zentraler, ruhiger Wohnlage von Leingarten nach hinten versetzt in zweiter Wohnreihe. Die Lage ist deshalb vom Verkehr abgeschottet und trifft mit seinem hinteren Gartengrundstück die rückwärtigen Gartenanteile der Nachbarschaft. So ist ein wahres Gartenidyll der ganz besonderen Art mitten in zentraler Ortslage entstanden.

MAKROLAGE:

Leingarten ist eine attraktive Stadt mit rund 12.000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn.



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.

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. Das Naturerholungsgebiet "Heuchelberg" liegt direkt vor Ihrer Haustüre..

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, Obereisesheim, Heilbronn und Neckarsulm.

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- / 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.







































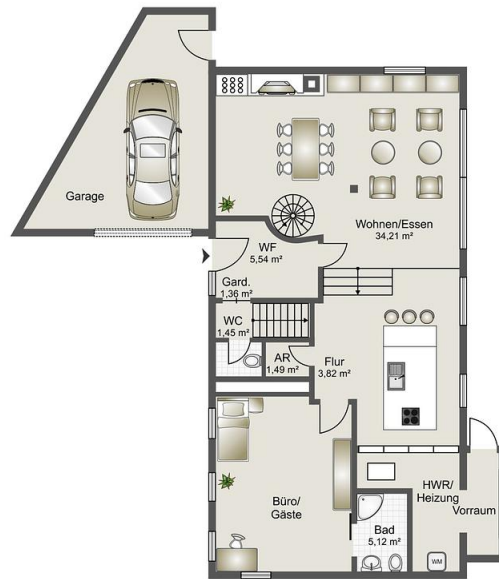




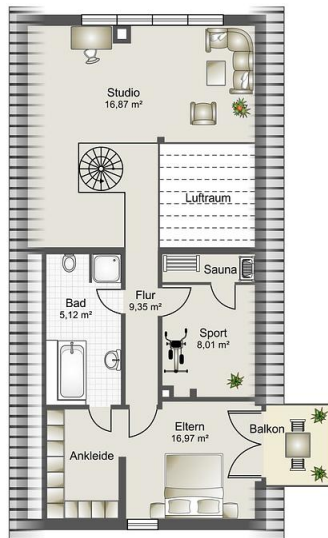




Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss