



74211 Leingarten

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Garage, Balkon und Heuchelberg-Blick in guter Lage



269.000 €

Kaufpreis

70,84 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,84 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	5,3 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Hausgeld	430 €
Aussen-Courtage	2,975% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.09.2027
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	202.00



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- moderne neuwertige Einbauküche
- moderner Laminat
- Originaler Stäbchenparkett im Schlafzimmer
- moderne großformatige Fliesen Sanitär, Diele und Küche
- Balkon
- sep. WC
- bodengleiche Dusche
- WM-Anschluss im Bad
- Einzelgarage mit neuwertigem Sektionaltor
- Fenster Kunststoff 2006



Beschreibung

Diese gepflegte und bereits im Jahr 2021 modernisierte Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss einer größeren Wohnanlage bestehend aus drei Teilen mit insgesamt 24 Einheiten. In diesem Gebäudeteil befinden sich lediglich 8 Wohneinheiten.

Der Hauseingang befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes im ruhigen Innenhof. Der Innenhof ist über Treppen von der Garage oder mit Umweg um das Gebäude ebenerdig erreichbar. Von dort gelangen Sie über das Treppenhaus zur Wohnung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige und lichtdurchflutete Diele, die dank Glasbausteine eine freundliche Atmosphäre schafft und sämtliche Räume der Wohnung erschließt.

Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die große Fensterfront zur Südseite, die den Raum mit viel Tageslicht versorgt. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Blick auf den Heuchelberg, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet eine funktionale sowie zeitgemäße Arbeitsumgebung.

Angrenzend befinden sich das Elternschlafzimmer, ein separates WC sowie das modernisierte Badezimmer.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2021 wurden bereits umfangreiche Arbeiten durchgeführt. Unter anderem wurden:

- die Sanitärbereiche modernisiert,
- die Einbauküche erneuert,
- Fußböden und Wände erneuert
- Teile der Elektroinstallation modernisiert.
- Fenster wurden 2006 erneuert.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Abstellraum zur Verfügung.

Die zur Wohnung gehörende Garage befindet sich seitlich am Gebäude und ist über eine Treppe vom Hauseingang direkt erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit modernisiertem Innenbereich und schöner Aussicht legen. Die ist für den Eigennutzer wie für den Kapitalanleger geeignet.

Die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und wird nach Absprache zum September frei.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung.

Lage



Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Leingarten im Ortsteil Schluchtern in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und eine hohe Wohnqualität aus.

Leingarten bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten befinden sich im Ort.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind direkt in Leingarten vorhanden und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Stadtbahnanschluss mit direkter Verbindung nach Heilbronn und Karlsruhe
Schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B293
Gute Anbindung an die Autobahn A6 und A81
Öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Entfernung

Dadurch profitieren Pendler von einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Die Umgebung bietet einen hohen Erholungswert. Weinberge, Felder und zahlreiche Spazier- sowie Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sorgen zusätzlich für ein abwechslungsreiches Angebot.

Fazit:

Ruhige und attraktive Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah und dennoch zentral wohnen möchten.

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 2,975 %, inkl. der derzeit gültigen 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



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 Marco Siegmund vom Wüstenrot Service-Center in Lauffen sehr gerne zur Verfügung.















