



IMMOPOINT BAYERN GMBH



CHARMANTES

REIHENECKHAUS MIT GARAGE & STELLPLATZ

Leinburg - Diepersdorf



INHALTSVERZEICHNIS

Eckdaten auf einem Blick

Willkommen

Kurzbeschreibung

Highlights

Gepflegt und grün

Wohnerlebnis

Der Garten

Garage & Stellplätze

Grundriss

Die Lage

Besichtigungen

Ihre Immobilie in professionellen Händen

Hinweise & Rechtliches

ECKDATEN AUF EINEM BLICK



KAUFPREIS

€ 475.000,00 €

ZZGL. 3,57 % PROVISION

ECKDATEN:

- Wohnfläche: 144 m²
- Grundstück: 330 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1993, renoviert
- Verfügbar ab: März 2025
- Lage: Ruhig, familienfreundlich
- Außen: Terrasse, Garten, Garage, Stellplatz
- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Einbauküche, Gäste-WC
- Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, Bad
- Keller: Voll unterkellert
- Dachboden: Ausgebaut
- Verkehrsanbindung: Nähe Supermarkt, ÖPNV, Autobahn
- Energie: Effizienz C, 79,70 kWh/(m²·a)
- Heizung: Ofen, Zentralheizung
- Energieträger: Öl, Holz
- Besonderheiten: Hochwertige Ausstattung.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Fröhler Moreno

k.froehler@immopoint-bayern.de

Tel: 09189 / 4142510

info@immopoint-bayern.de

WEITERE HIGHLIGHTS FINDEN SIE AUF DEN FOLGENDEN SEITEN.





WILLKOMMEN IN LEINBURG

Willkommen zu einem exklusiven Einblick eines wundervollen Bungalows in Düsseldorf! Dieses solide Einfamilienhaus befindet sich in dem schönen Stadtteil von Düsseldorf-Kaiserswerth und bietet komfortables Wohnen auf höchstem Niveau.





KURZBESCHREIBUNG

Charmantes Reiheneckhaus mit 144 m² Wohnfläche und 330 m² Grundstück in ruhiger, familienfreundlicher Lage. Das Haus wurde 1993 gebaut und in den letzten 7 Jahren renoviert. Es bietet 4 Zimmer, eine Einbauküche, ein modernes Bad, einen voll unterkellerten Bereich und einen ausgebauten Dachboden. Zusätzlich gibt es eine Terrasse, einen Garten, eine Garage und einen Stellplatz. Verfügbar ab März 2025. Gute Anbindung an Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn. Effizienzklasse C, Heizungsart: Ofen und Zentralheizung.



HIGHLIGHTS

- Wohnfläche: 144 m²
- Grundstücksfläche: 330 m²
- Zimmer: 4
- Renoviert: Umfassend in den letzten 7 Jahren
- Lage: Ruhig und familienfreundlich
- Ecklage: Mehr Privatsphäre und größerer Garten
- Terrasse und Garten: Ideal für Freizeit und Entspannung
- Garage und Stellplatz: Komfortable Parkmöglichkeiten
- Erdgeschoss: Großes Wohnzimmer, Einbauküche, Gäste-WC
- Obergeschoss: 2 Schlafzimmer und modernes Badezimmer
- Keller: Voll unterkellert, vielseitig nutzbar
- Dachboden: Ausgebaut für flexible Nutzung
- Verkehrsanbindung: Nähe zu Supermarkt, ÖPNV und Autobahn
- Energieeffizienz: Effizienzklasse C, 79,70 kWh/(m²·a)



GEPFLEGT UND GRÜN

Das gepflegte Reiheneckhaus besticht nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche, sondern auch durch den grünen Außenbereich. Der Garten bietet viel Platz für Entspannung und Aktivitäten im Freien, während die Terrasse zum Verweilen einlädt. Die Ecklage sorgt für zusätzliche Privatsphäre und mehr Raum als bei einem herkömmlichen Reihenhaus. Der Garten ist ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges und grünes Umfeld schätzen. Zudem bietet die Gartenpflege einen gepflegten Look, der sich harmonisch in die Umgebung integriert.



WOHNERLEBNIS

Das Wohnerlebnis in diesem gepflegten Reiheneckhaus ist einzigartig. Dank der ruhigen, grünen Lage genießen Sie nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Das Haus bietet eine hervorragende Raumaufteilung, die sowohl Gemütlichkeit als auch Funktionalität vereint. Durch die renovierten Räume und die hochwertige Ausstattung fühlen Sie sich sofort zuhause. Der großzügige Garten und die Terrasse bieten reichlich Platz für Entspannung und Outdoor-Aktivitäten. Die Ecklage sorgt für mehr Freiraum und Ruhe, während die gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen den Alltag erleichtert. Ein perfektes Zuhause für Familie und Entspannung!



DER GARTEN

Der Garten dieses Reiheneckhauses ist ein wahres Highlight. Durch die Ecklage bietet er deutlich mehr Freiraum und Privatsphäre als ein herkömmlicher Reihenhausgarten. Die grüne Oase lädt zum Entspannen und Verweilen ein, sei es beim Grillen auf der Terrasse oder beim Spielen und Toben für die Kinder. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und fügt sich harmonisch in die ruhige Wohnumgebung ein. Mit ausreichend Platz für Blumenbeete, Rasenflächen und eine gemütliche Sitzecke bietet er alles, was man für ein komfortables Leben im Freien braucht.



GARAGE & STELLPLÄTZE

Die Immobilie verfügt über eine Garage sowie einen Stellplatz, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Die Garage bietet ausreichend Platz für ein Auto und bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder andere Utensilien.

Der Stellplatz direkt vor dem Haus ermöglicht es, bequem ein weiteres Fahrzeug abzustellen. Beide Parkmöglichkeiten sind ideal, um Ihre Fahrzeuge sicher und stets griffbereit zu haben, während Sie gleichzeitig den stressigen Parkplatzsuchaufwand in der Umgebung vermeiden.

DIE LAGE

Die Lage dieses Reiheneckhauses ist perfekt für Familien und Paare, die eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Umgebung suchen. Das Haus befindet sich in einer friedlichen, familienfreundlichen Wohngegend, die von grünen Flächen umgeben ist, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Schulen und Kindergärten, sind nur wenige Minuten entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in kurzer Distanz, mit einer Haltestelle nur 10 Minuten zu Fuß entfernt. Zudem erreichen Sie die Autobahn in nur 10 Minuten mit dem Auto, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Ein perfekter Ort, um Ruhe und gute Anbindung zu kombinieren.



BESICHTIGUNGEN

Sie sind herzlich eingeladen, sich für eine Hausbesichtigung mit umfassender Beratung zu melden.

Die Besichtigung bietet die Gelegenheit, die architektonischen Highlights, die Raumgestaltung und die hochwertigen Einbauten zu erkunden. Unser kompetentes Team steht Ihnen während der Besichtigung zur Verfügung, um detaillierte Informationen zu geben und individuelle Fragen zu beantworten.

Diese Gelegenheit ermöglicht es potenziellen Käufern, die einzigartigen Vorzüge des Hauses aus erster Hand zu erleben und sich umfassend beraten zu lassen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihre Immobilie in professionellen Händen

Schon beim ersten Kontakt, dem Lesen der Anzeige, möchte sich der Interessent angesprochen fühlen. Schöne Exposés mit individuellen Texten und emotionalen Fotos wecken das Interesse und lassen die Immobilie aus der Masse herausstechen. Hierfür gehen wir die extra Meile, um Ihre Immobilie bestmöglich zu präsentieren.

Wenn auch Sie hochwertige Fotos, Videos und Exposés Ihrer Immobilie haben möchten, sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Immopoint-Bayern GmbH



Hinweise

Das Exposé

Bei Erstellung des Exposés haben wir äußerst sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler, bitten wir zu entschuldigen.

Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich und eine Haftung ist ausgeschlossen.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Provision

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Die von Musterimmobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

Impressum

Geschäftsinhaberin

Frau Katharina Schermer
Hauptstraße 6,
92348 Berg bei Neumarkt in
der Oberpfalz

09189 4142510
info@immopointbayern.de



