

Exposé

Einfamilienhaus in Leimen-Gauangelloch

Großzügiges Einfamilienhaus (HH) mit Einliegerwohnung (NH) in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-303201

Einfamilienhaus

Verkauf: **959.000 €**

69181 Leimen-Gauangelloch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	805,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	313,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges freistehendes Architekten-Einfamilienhaus (Haupthaus) mit Einliegerwohnung (Nebenhaus). Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage. Es steht auf einem ca. 805 Quadratmeter großen Grundstück. Die Gartengestaltung vermittelt eine leicht mediterrane Atmosphäre. Die nach Süden ausgerichtete und überdachte Terrasse ist nicht einsehbar und bietet viel Platz.

Zur Straßenseite stehen 2 Garagen, ein Carport und zwei Stellplätze zur Verfügung.

Das Haus wurde 1986 in massiver Bauweise errichtet, energetische Grundsätze fanden bereits Anwendung. Das Haus zeichnet sich durch eine auffällige, individuelle Architektur aus. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, da regelmäßig Sanierungen vorgenommen wurden, z.B. Fenster, Solaranlage, Zisterne, Wasserenthärtungsanlage, Dach-, Fassadenreinigung, etc. Daher besteht kein Modernisierungstau.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 313 Quadratmeter, die sich auf 234 qm fürs Haupthaus und ca. 79 qm für das Nebenhaus (ELW) aufteilt. Die monatliche Warm-Mieteinnahme beläuft sich auf 895,00 Euro. Auch das Nebenhaus (ELW) weist eine großzügige Gestaltung mit Terrasse und Balkon auf. Insgesamt umfasst die Immobilie 12 Zimmer, einen Voll-Keller mit weiteren Räumen, z.B. Büro, Vorratsraum, etc. vorhanden.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in gehobener Ausstattung. Dies zeigt sich z.B. durch die Tageslichtbäder mit Badewanne oder Dusche, Gäste-WCs, Sonnenschutz, Sauna mit Solarium, Kamin.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung in alle Räume mittels Ölheizung/Brennwerttechnik (2003) verteilt. Sie benötigt ca. 3000 l, siehe Energieausweis.

Die Wohnräume sind mit Fliesen EG und Laminat (OG) ausgestattet.

Die Fenster bestehen aus wärmedämmenden Holz- und Kunststoff mit Zweifach- und Dreifachverglasung.

Eine Photovoltaikanlage leistet eine energiesparende Stromversorgung.

Des Weiteren existieren eine Alarmanlage, eine Wasserenthärtungsanlage; eine Zisterne mit 7000 Litern Wasser wird zur Beregnung eingesetzt.

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend im Rhein-Neckar-Raum.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsaarmen Stichstrasse, in der Umgebung stehen weitere Einfamilienhäuser. Die Wohnlage ist einladend, das Haus bietet eine sehr gute Aussicht.

Die Umgebung ist durch Wander-, Spazier-, Radwege und viel Natur geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV, ca. 400m) sind bequem zu erreichen.

Geeignet ist die Immobilie für Familien und Selbständige sowie Naturliebhaber.

Leimen-Gauangelloch liegt im Städtedreieck Heidelberg - Wiesloch - Neckargemünd.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gesamtansicht Immobilie

Exposé - Galerie



EG:Essbereich, Terrassenzugang



EG:Küche

Exposé - Galerie



EG:Sitzecke



EG:Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



EG:Sauna mit Nasszelle



EG:Wohnzimmer, Erker

Exposé - Galerie



EG:Wohnzimmer, Kamin



EG:Wohnzimmer, Terrassenzugang

Exposé - Galerie



EG:Flur, Treppenaufgang



OG:Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG:Schlafzimmer



OG:Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG:Büro



OG:Bad

Exposé - Galerie



OG:Bad



KG:Büro

Exposé - Galerie



EG:Terrasse

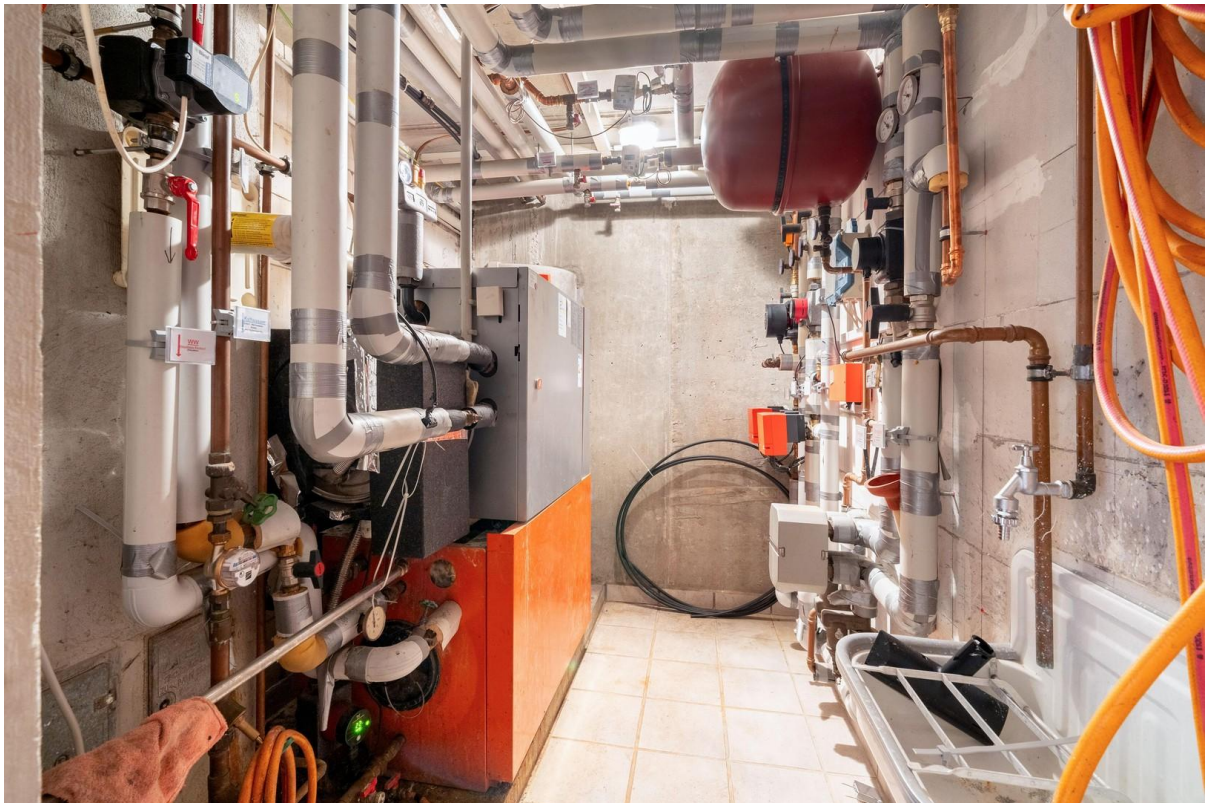


EG:Terrasse

Exposé - Galerie



EG:Ansicht auf Terrasse



KG:Heizungs-,Technikraum

Exposé - Galerie



KG:Werkstatt



NH: Eingangsbereich, Terrasse

Exposé - Galerie



NH: Essbereich, Ansicht Flur



NH: Küche

Exposé - Galerie



NH: Essbereich, Balkonzugang



NH: Wohnbereich, Balkonzugang

Exposé - Galerie



NH: Balkon



NH: Treppenaufgang

Exposé - Galerie



NH: Büro, Flur Schlafzimmer



NH: Bad

Exposé - Galerie



NH: Bad



zentrale Übersicht

Exposé - Galerie



westliche Gartenansicht



südliche Gartenansicht

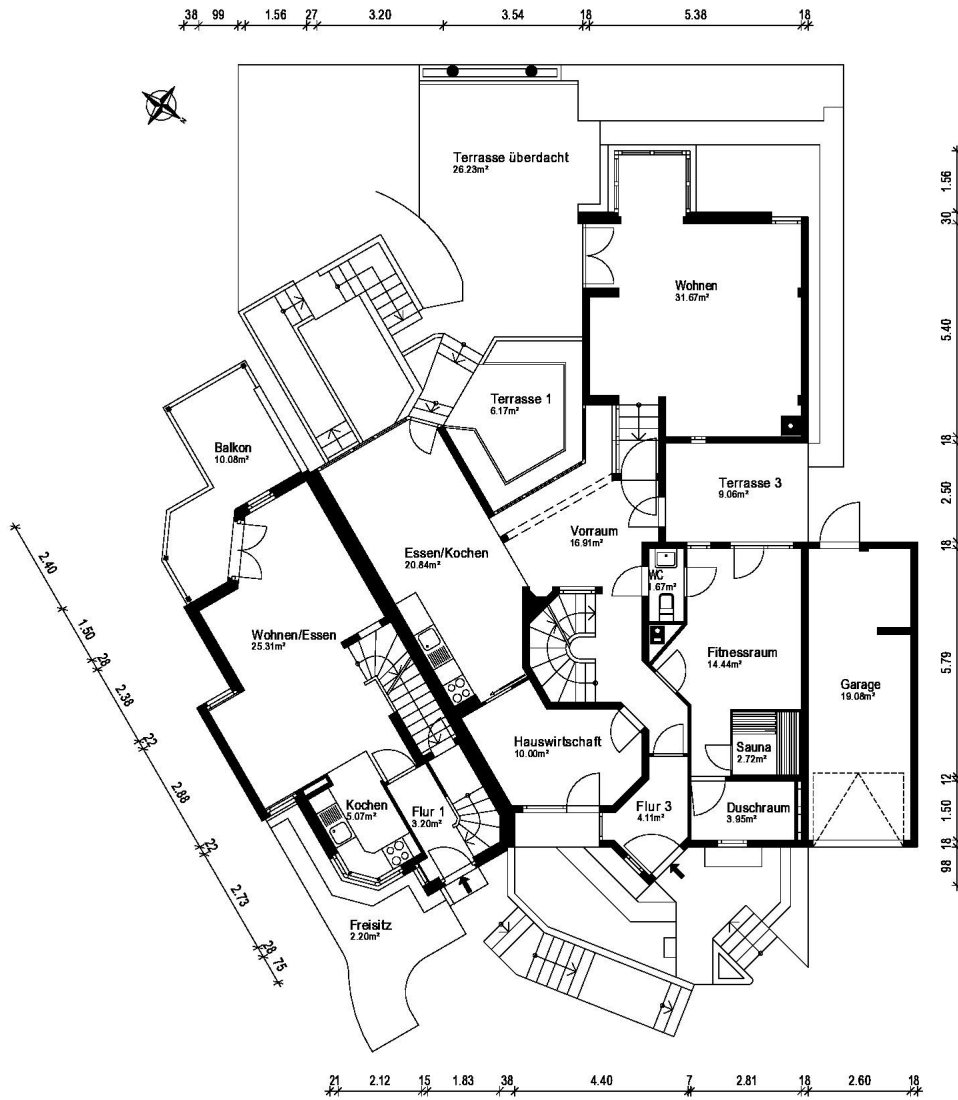
Exposé - Galerie



Ansicht Gemeinde

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

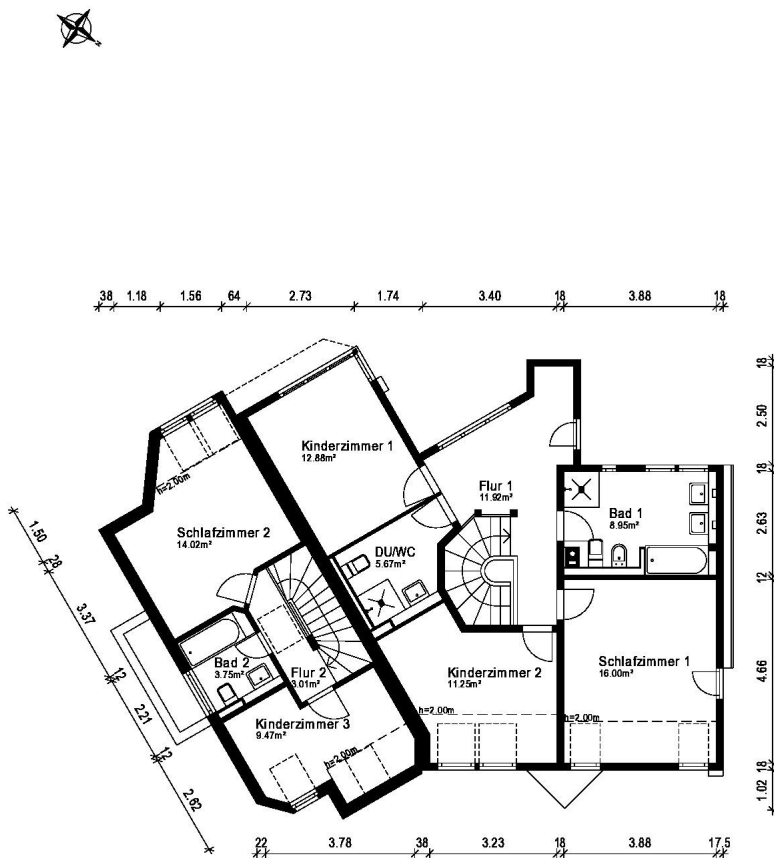



Objekt	ERH		
Ortsbezeichnung	69181 Leimen-Gauangeloch / Klingenstr. 10		
Planbezeichnung	Erdgeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	08.02.2024
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	2

Autoren: CAD-Service - Pflücker

Exposé - Grundrisse

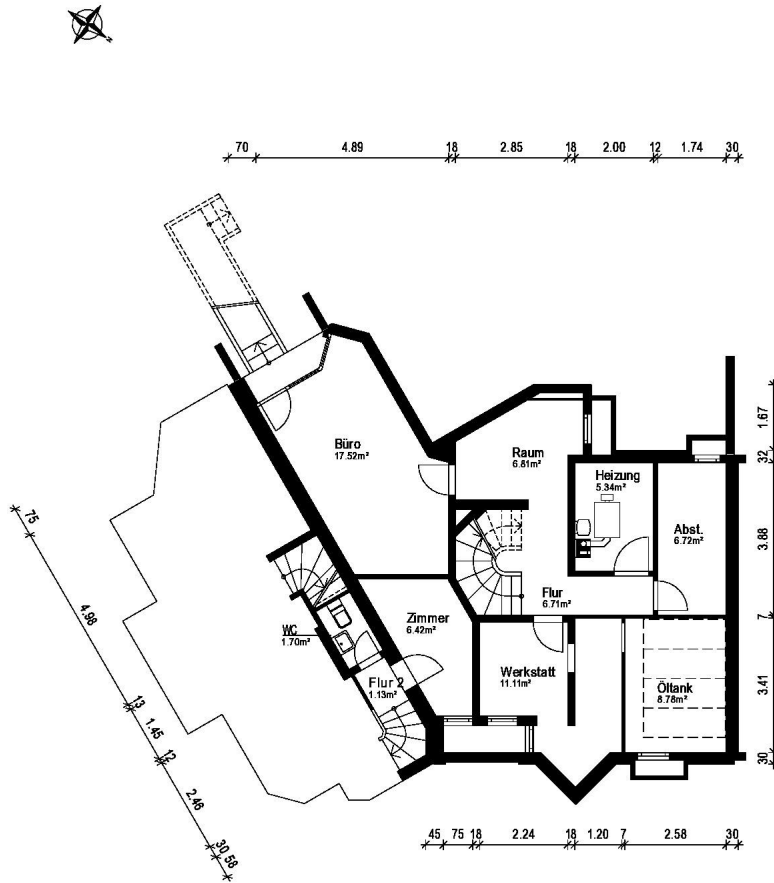
Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Gebäude		ERH
Ortsstraße		69181 Leimen-Gauangeloch / Klingenstr. 10
Planblatt		Obergeschoss
Maßstab	Datum	1:100 08.02.2024
Objekt-Nr.	Plan-Nr.	- 3
		 <small>Auftrag: CAD-Dienste - Flächen</small>

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Objekt: EPH	
Ortsbezeichnung: 69181 Leimen-Gauangeloch / Klingenstr. 10	
Planblatt: Kellergeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 08.02.2024
Objekt-Nr.: -	Plan-Nr.: 1