

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leimen

**Sanierungsbedürftiges Stadthaus in Guter Lage mit  
vorhandener Baugenehmigung zur Vergrößerung**



Objekt-Nr. **OM-305016**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **480.000 €**

Geheimrat-Schott-Straße 32  
69181 Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                       |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1936                  | Übernahme    | sofort                |
| Grundstücksfläche | 603,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 3                     |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 2                     |
| Wohnfläche        | 132,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                     |
| Nutzfläche        | 120,00 m <sup>2</sup> | Heizung      | Zentralheizung        |
| Energieträger     | Öl                    |              |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein schmuckes Stadthaus, welches eine Komplettsanierung benötigt. Ein Anbau wäre in diesem Zuge möglich.

Die Grundsubstanz des Gebäudes ist gut.

Alternativ dazu, könnte man das Haus abreißen und einen Neubau errichten. Die notwendige Baugenehmigung für ein 2-Familienhaus mit 5 Garagen ist vorhanden. Die maximale Wohnfläche würde ca. 352qm plus Unterkellerung betragen.

Unterlagen der Baugenehmigung auf Anfrage.

Es sind aktuell ca. 132 qm Wohnfläche plus ca. 57qm Keller gegeben. Der Dachboden hat eine Grundfläche von 63qm.

Baujahr ca. 1936

Näheres erfahren Sie bei Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Super Lage

In ruhiger Lage. Dennoch zentral, sodass alles notwendige fußläufig erreichbar ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 250,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | H                             |

## Exposé - Galerie



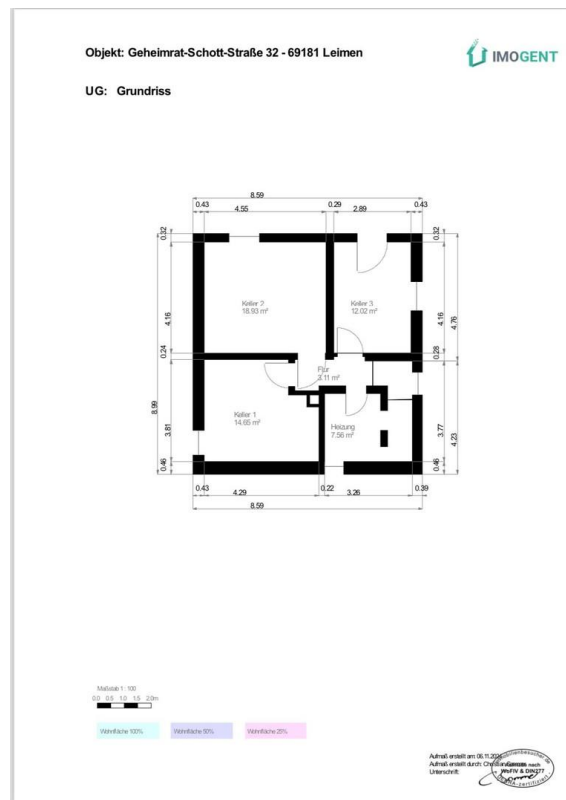
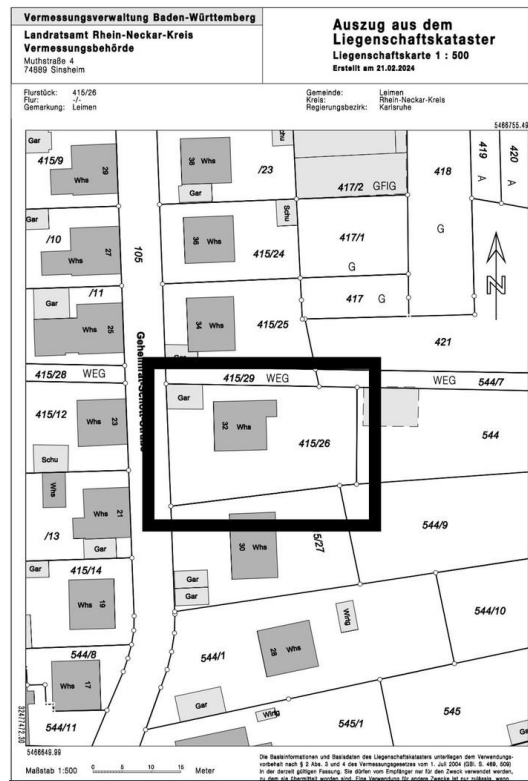
# Exposé - Galerie



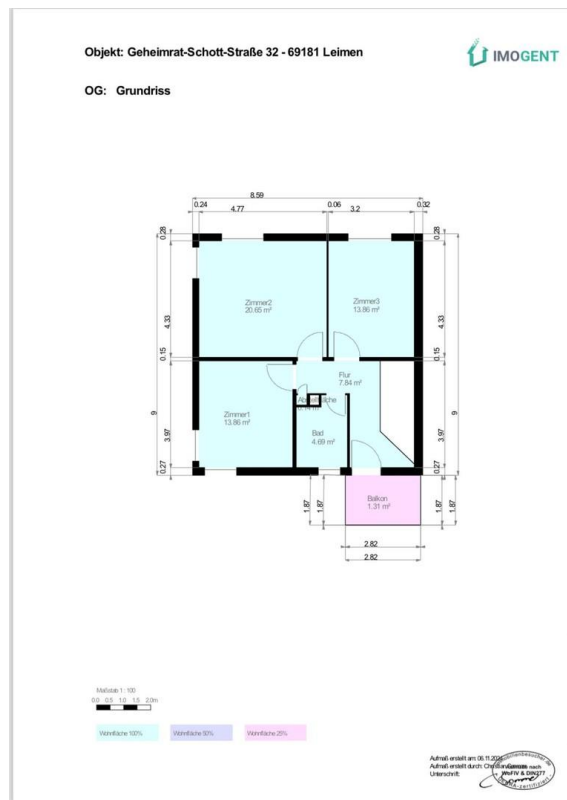
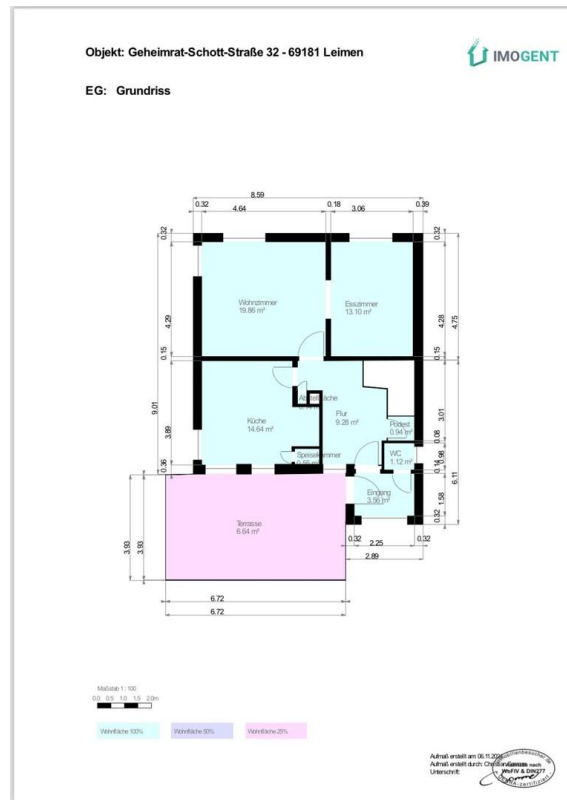
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

