

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leimen

**Von Privat: TRADITIONELLES MEHRGENERATIONENHAUS  
MIT VILLENPOTENZIAL IN PANORAMALAGE!**



Objekt-Nr. **OM-318313**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **720.000 €**

69181 Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	819,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus bietet sehr viel Platz für die große Familie, ideal auch für zwei Generationen. Wer ein anspruchsvolles Villenanwesen sucht, findet hier ebenfalls beste Voraussetzungen - herausragende Lage, großzügige Gebäudestruktur, abgeschirmter Grünbereich.

Das Gebäude wurde 1966 errichtet. Anfang der 90er wurde die Fassade mit einer zusätzlichen 5 cm - Wärmedämmung versehen, 2006 wurde außen frisch verputzt und gestrichen. 1997 sind Kunststoffisolierglasfenster eingebaut worden. 2010 wurde eine umfangreiche Sanierung durchgeführt (Strom, Zu- und Abwasser, Böden, el. Rollläden, Heizkörper).

Der Heizkessel ist Baujahr 1986 (Ölzentralheizung mit 7000-Liter-Tank). 2022 wurde der Öltank sandgestrahlt und heißbeschichtet.

Das Grundstück ist ein Erbbaugrundstück der Pfälzer Katholischen Kirchenschaffnei. Der Erbbaupertrag wurde 1966 auf 100 Jahre geschlossen. Der jährliche Erbbauzins beträgt 3.469 €.

Objektdaten

Kaufpreis: 720.000,00 € Wohnfläche: ca. 256,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfl.: ca. 819,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 8  
Immobilienart: Haus

## Ausstattung

Die besonderen Eckdaten:

- + zwei Hausebenen mit ca. 256 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + aktuell eine Wohneinheit mit 8 Zimmern, 2 Bädern (mit Fußbodenheizung – auch in den Duschen), 2 Wohnküchen, 1 Gäste-WC
- + Oberes und unteres Stockwerk mit einer Abschlusstür und jeweils separaten Eingängen nutzbar
- + auch Arbeiten und Wohnen hervorragend kombinierbar
- + ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum (Keller)
- + ca. 18 m<sup>2</sup> überdachte Loggia mit einer traumhaften Fernsicht
- + eine große Terrasse zum abgeschirmten Garten
- + Gartenromantik umgeben von gewachsenem Grün
- + der gepflegte Eingangsbereich vor dem Haus ist zur Hälfte gepflastert und bietet Platz für ca. 3 Autos
- + eine Garage mit viel Stauraum
- + Satellitenanlage mit 7 Anschlussdosen verbaut
- + LAN Kabel mit Anschlussdosen in 5 Zimmern

Interesse per Mail an: Haus-Leimen@gmx.de

Keine Anfragen von Maklern!

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Traumhafte unverbaubare Panoramalage mit Fernsicht in die Rheinebene. Bevorzugte Villengegend mit sehr schöner Umfeldbebauung. Unmittelbare Waldnähe.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,44 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht

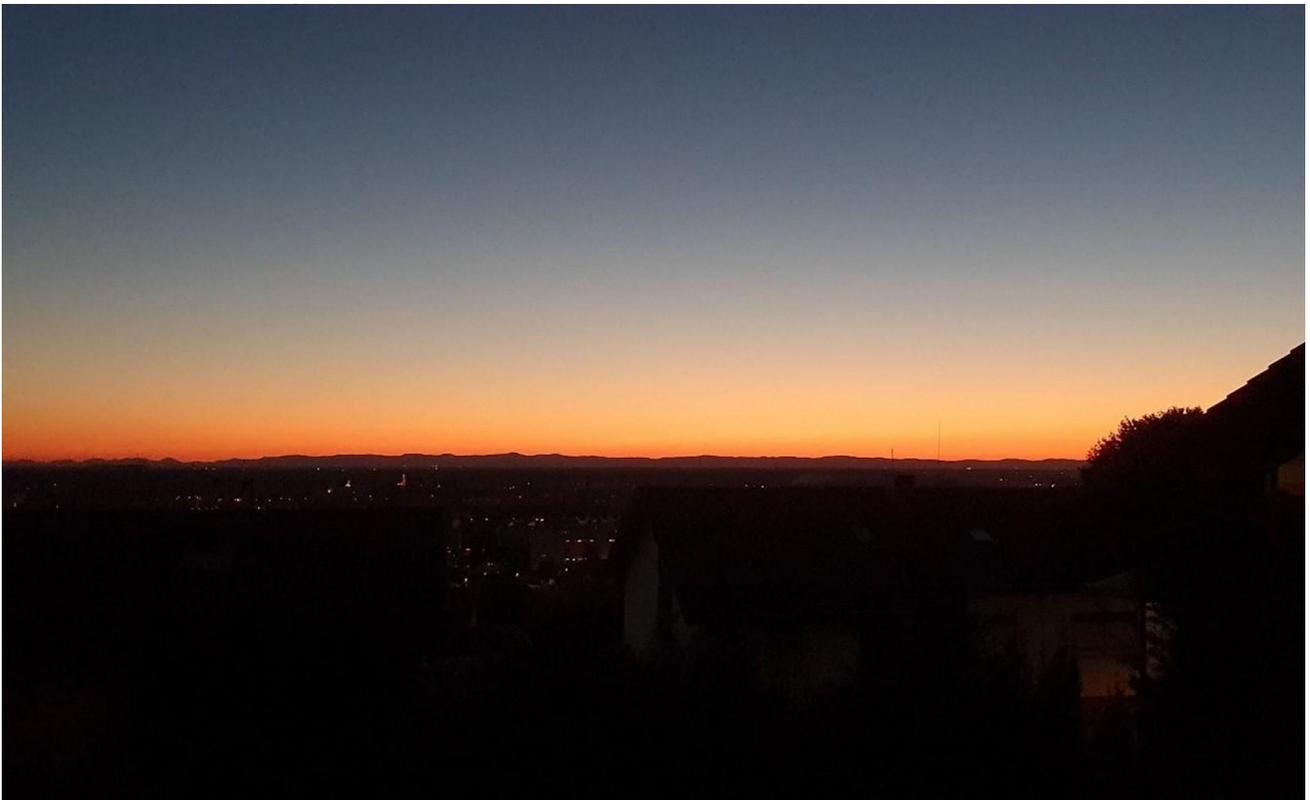


Garten

# Exposé - Galerie



Panoramablick



Panoramablick

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Blick aus Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG 1



Schlafzimmer EG 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG 2



Schlafzimmer EG 2

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Abstellkammer EG



Gäste WC EG



Büro UG

# Exposé - Galerie



Büro UG



Küche UG

# Exposé - Galerie



Küche UG



Schlafzimmer UG

# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer UG



Gästezimmer UG

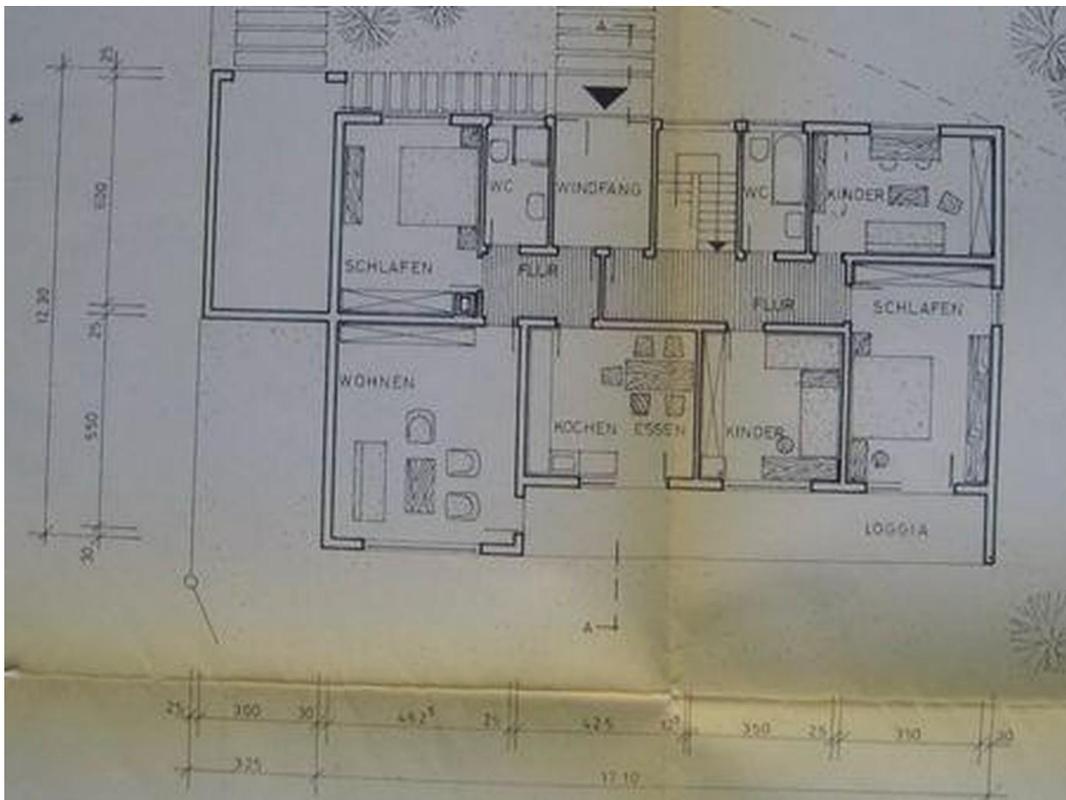


Bad UG

# Exposé - Galerie

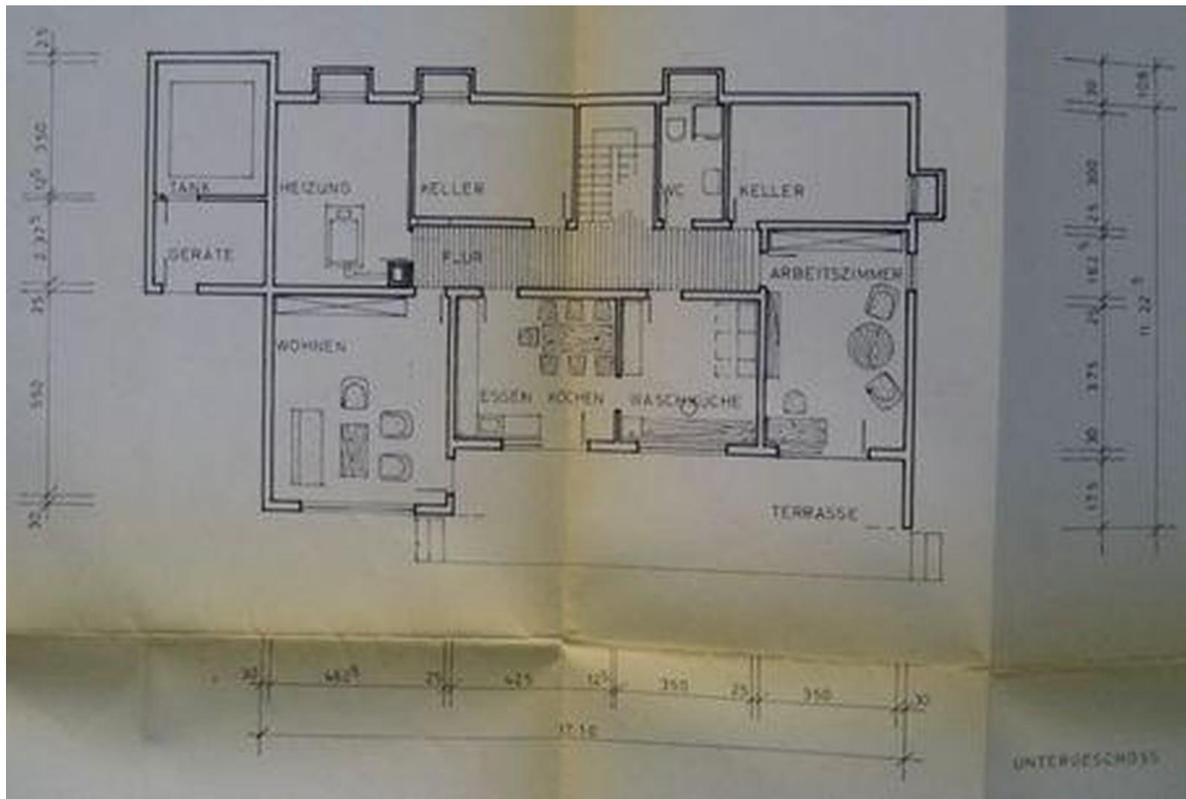


Wirtschaftsraum



Bauplan EG vor Umbau

# Exposé - Galerie



Bauplan UG vor Umbau



Wohnungsgrundriss EG vor Umbau

# Exposé - Galerie



Wohnungsgrundriss UG vor Umbau