

Leimen

# Erstbezug: Moderne Villa mit großzügigem Grundstück und Panoramablick!

Objektnummer: 24018004



KAUFPREIS: 3.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 389 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.159 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24018004
Wohnfläche	ca. 389 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	3.290.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	38.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.12.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 389 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2159 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1961 erbaute Haus wurde 2024 umfangreich saniert und erstrahlt im Rahmen eines Erstbezugs nach Kernsanierung in neuem Glanz. Die Immobilie beeindruckt mit einem einzigartigen Blick auf die Rhein-Neckar-Region und befindet sich in einer bevorzugten Süd-Westlage. Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 5 geräumige Schlafzimmer und 3 stilvolle Badezimmer, bietet diese Villa ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen und entspricht höchsten Ansprüchen an Qualität, Stil und Effizienz. Hocheffiziente Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Villa für ein angenehmes Wohnklima. Die Villa verfügt über drei Balkone und Terrassen, die zum Verweilen im Freien einladen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige beheizbare Außenpool mit einer Größe von 10 x 4 m, begleitet von einer separaten Pooltoilette und Dusche. Der umgebende Garten ist nicht nur großzügig bemessen, sondern auch mit einer Gartenbewässerungsanlage ausgestattet, die für stets gepflegte Grünflächen sorgt. Im Inneren des Hauses erwartet Sie im Wohn- und Schlafbereich hochwertiger Parkettboden, während die Bäder und die Küche mit eleganten italienischen Fliesen ausgestattet sind. Bodentiefe Dreifachverglasung gewährleistet nicht nur eine hervorragende Aussicht, sondern auch optimale Energieeffizienz und Schallschutz. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrisch und individuell steuerbare Außenjalousien sowie eine moderne Videosprechanlage. Ein besonderes Highlight ist der moderne offene Kamin, der für gemütliche Abende sorgt. Der Wohnbereich besticht durch seine hohe Deckenhöhe, die für ein großzügiges Raumgefühl sorgt. Technisch ist die Immobilie mit einem Schalterprogramm von Jung und energiesparender LED-Beleuchtung ausgestattet. Zur Villa gehören zwei Doppelgaragen sowie fünf weitere Stellplätze, die bequem Platz für mehrere Fahrzeuge bieten. Ergänzend gibt es eine parkähnliche Einfahrt, die den repräsentativen Charakter der Immobilie unterstreicht. Für Fitnessbegeisterte steht ein eigener Fitnessraum mit angrenzendem Badezimmer bereit.

Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Einmalige Aussicht auf die Rhein-Neckar-Region
- Süd-Westlage
- 2100 Quadratmeter großes ebenes Grundstück mit eigener Auffahrt
- bodentiefe Dreifachverglasung
- LED-Beleuchtung
- Schalterprogramm von Jung
- Videosprechanlage
- Sicherheitshaustür
- hochwertiger Parkettboden im Schlaf- und Wohnzimmer
- italienische Fliesen in Bädern und Küche
- Elektrisch und individuell steuerbare Außenjalousien
- Malervlies
- Moderner offener Kamin
- Fußbodenheizung
- 10 x 4 m beheizter Außenpool
- parkähnliche Einfahrt
- Gartenbewässerungsanlage
- Pooltoilette und Dusche
- Fitnessraum mit angrenzendem Badezimmer
- Hocheffizientes SOLVIS Hybridheizsystem
- Spezielle Luftwärmepumpe zur Poolbeheizung
- 2 Doppelgaragen, 5 Stellplätze
- Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten
- großzügige ebene Rasenfläche
- sehr hohe Deckenhöhe im Wohnzimmer
- Kellerbar mit Kamin
- Weinkeller

**Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen**

## Alles zum Standort

Die Stadt Leimen liegt in direkter Nachbarschaft zu Heidelberg und ist als Wohnort sehr beliebt. Sie verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Kindergärten, Schulen und Supermärkte sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Auf dem Georgi-Marktplatz findet jeden Donnerstag zwischen 8:00 und 12:00 Uhr ein traditioneller Wochenmarkt statt, wo regionale Spezialitäten ... aus der Region angeboten werden. Von hier aus lassen sich wunderschöne Wanderungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad unternehmen. Durch die direkte Anbindung an die A 5 in Heidelberg, lassen sich die Metropolstädte Mannheim, Schwetzingen, Ludwigshafen in ca. 20 Minuten, Darmstadt und Frankfurt in 30 bis 40 Minuten mit dem Pkw erreichen.

**Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24018004 - 69181 Leimen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)