

Leimen

Erstbezug: Moderne Villa mit großzügigem Grundstück und Panoramablick!

CODICE OGGETTO: 24018004



PREZZO D'ACQUISTO: 3.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 389 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.159 m²

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24018004
Superficie netta	ca. 389 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.290.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	38.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

Una prima impressione

Diese exklusive Villa erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 389 m² und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2159 m². 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.

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 24018004 - 69181 Leimen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a Mannheim
E-Mail: mannheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com