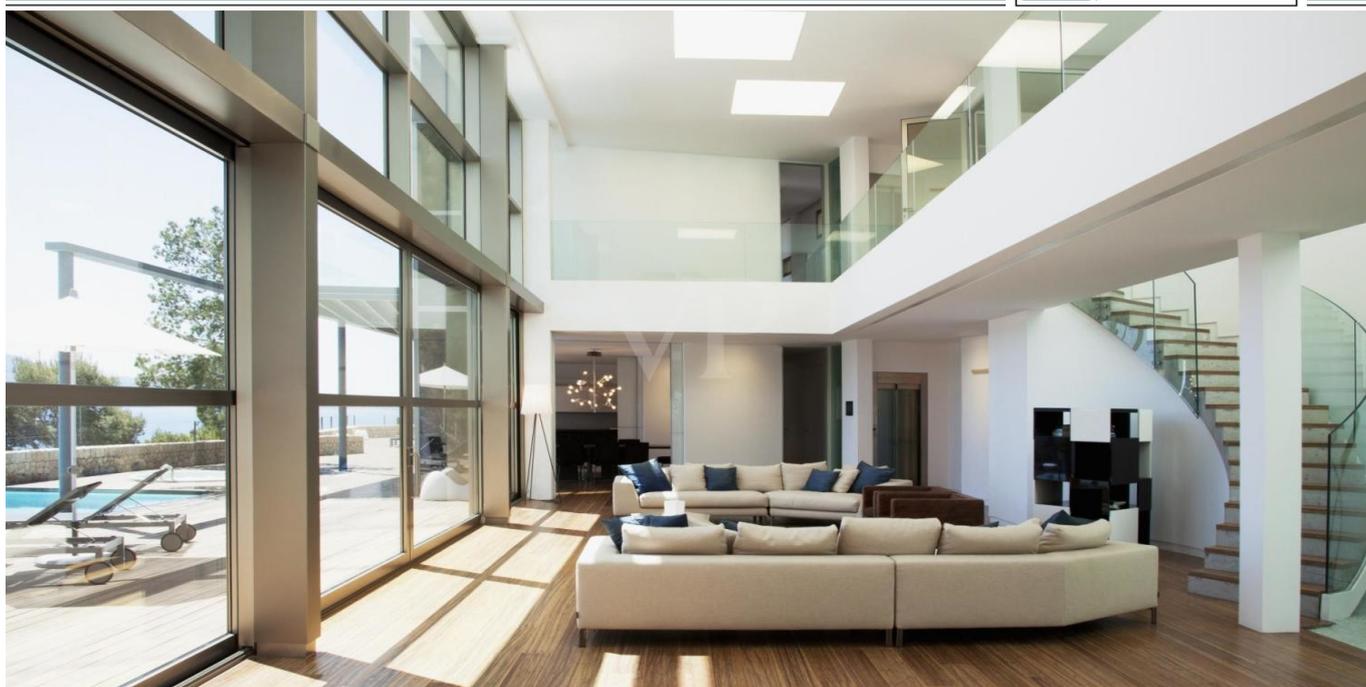


Leimen

Erstbezug: Moderne Villa mit großzügigem Grundstück und Panoramablick!

Property ID: 24018004



www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 389 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 2.159 m²

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

At a glance

Property ID	24018004	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 389 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	9	Condition of property	Renovated
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

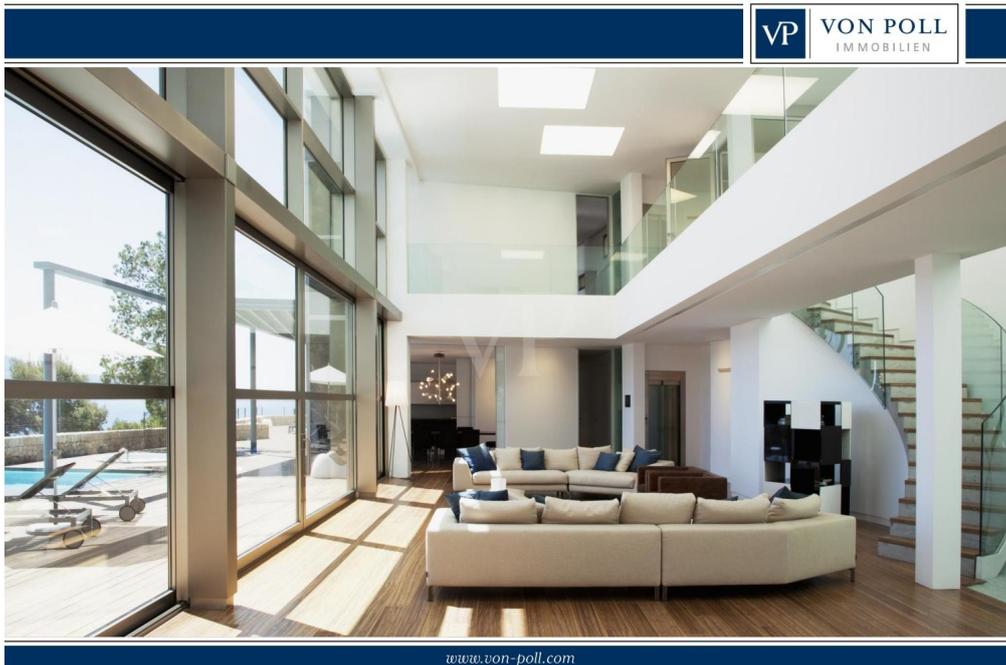
Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	38.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.12.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

The property



www.von-poll.com

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

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

The property



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Heidelberg

★★★★★

Höchstnote für
Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

A first impression

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.

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

Details of amenities

- 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

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

All about the location

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.

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

Other information

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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24018004 - 69181 Leimen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com