

Imposantes Zweifamilienhaus in Toplage

Objekt: HI-180 • 69181 Leimen
980.000,00 €

 HEMBERGER
IMMOBILIEN



www.HEMBERGER-IMMOBILIEN.de

Daten im Überblick

ImmoNr	HI-180
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	69181
Ort	Leimen
Wohnfläche	ca. 230 m ²
Nutzfläche	ca. 92 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 422 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV / Glasfaser	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Garten/Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Ausrichtung Terrasse	Süd
Duschbad	Ja
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Ausrichtung Balkon	West
Ausrichtung Garten	Süd
Kellerräume	4
Bauweise	Massiv

Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	1995
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	151,2 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	29.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1995
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	980.000,00 €
Außen-Provision	3,57%

Beschreibung

In der begehrtesten Wohnlage von Leimen befindet sich dieses stilvolle Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Das beeindruckende Anwesen wurde im Jahr 1995 fertiggestellt. Es besticht durch ihre massive Bauweise auf einer Grundstücksfläche von ca. 422 m². Das eindrucksvolle Turmtreppenhaus zieht mit seinen edlen Carrara-Marmorstufen und dem wunderschönen Schachbrettmuster alle Blicke auf sich. Es ist ein wahrer Blickfang und verleiht dem Gebäude einen besonderen Charme. In der großzügigen und massiv gebauten Doppelgarage finden zwei Autos Platz und der Vorplatz bietet zusätzliche Freiplätze.

Die auf zwei Ebenen liegende Hauptwohnung im Erdgeschoss und Gartengeschoss bietet ca. 154 m² Wohnfläche. Beim Betreten eröffnet sich rechts ein geräumiger Flur, von dem aus zwei individuell gestaltbare Zimmer sowie ein großes Duschbad mit Tageslicht zugänglich sind. Zur linken Seite hin befindet sich ein Gäste-WC sowie eine praktische Garderobe. Dem Flur geradeaus folgend, präsentiert sich auf der linken Seite eine zeitlose Einbauküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer imponiert mit einem atemberaubenden Wintergarten. Eine große Sonnenterrasse, die über den Wintergarten zu erreichen ist, lädt in der warmen Jahreszeit zu einem gemütlichen Aufenthalt im Freien ein. Hier haben Sie genügend Platz, um mit Freunden zu grillen, Entspannung in der Gartenarbeit zu finden und in ruhiger Umgebung den Aufenthalt im Freien zu genießen.

Über eine moderne und offene Treppe, welche sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt, gelangen Sie hinab ins Gartengeschoss, wo sich die private Schlafebene befindet. Das großzügige Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett mit Kleiderschrank. Von hier aus gelangen Sie direkt in das angrenzende Ankleidezimmer mit deckenhohen Einbauschränken. Ein en-Suite Badezimmer, das mit seiner hochwertigen Einrichtung keine Wünsche offenlässt, rundet das Gesamtbild ab. Die Lage dieser Ebene beeindruckt durch ihre angenehme Ruhe und Privatsphäre.

Die im Dachgeschoss gelegene Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² erreichen Sie ebenfalls über das helle Turmtreppenhaus. Sie betreten die Wohnung in den offene gestalteten Küchenbereich mit Esszimmer. Das große Bad mit Glasdusche und Eckbadewanne ist in der Wohnung mittig platziert. Der schöne Wohn- und Schlafbereich befindet sich zur Gartenseite. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die uneinsehbare, unter freiem Himmel liegende Loggia mit Blick in die Rheinebene. Hier können Sie ungestört

relaxen.

Im Untergeschoss befinden sich drei große Kellerräume, der Technik- und Waschmaschinenraum sowie der direkte Zugang zur Garage. Somit kommen Sie auch bei Regen von der Garage trockenen Fußes ins Haus. Die Garage ist mit Strom- und Wasseranschluss ausgestattet und bietet zusätzlich den direkten Zugang in den Garten.

Dieses beeindruckende Anwesen bietet Ihnen zahlreiche Optionen und Möglichkeiten. Sie können das Zweifamilienhaus mit Ihrer gesamten Familie bewohnen, Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude vereinen oder die Dachgeschosswohnung als rentable Investition vermieten. Die großzügige Immobilie lässt keine Wünsche offen und bietet Platz für individuelle Bedürfnisse. Genießen Sie die Freiheit, Ihre Wohnsituation nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und profitieren Sie von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens.

Rufen Sie uns an - schreiben Sie uns und erfahren Sie mehr über dieses attraktive Immobilienangebot.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Lage

Die Stadt Leimen liegt im Speckgürtel von Heidelberg und ist eine der größten Städte im Rhein-Neckar-Kreis. Eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Freizeitangeboten, Schulen, Kindergärten sowie attraktiven Geschäften in der Fußgängerzone machen das Leben hier besonders lebenswert.

Leimen ist über die Bundesautobahn A5 Karlsruhe – Heidelberg mit den Anschlussstellen Walldorf/Wiesloch oder Heidelberg/Schwetzingen zu erreichen. Zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil St. Ilgen verläuft die Bundesstraße B3 Heidelberg – Bruchsal. Im Stadtteil St. Ilgen befindet sich der Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen. Hier halten Züge der S-Bahn Rhein-Neckar sowie vereinzelt Regionalbahn- und Regional-Express-Züge. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen darüber hinaus mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

Es gibt in Leimen direkt fünf Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule. Weiterführende Schulen stehen in den Nachbargemeinden zur Verfügung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und sportliche Einrichtungen sind vor Ort und bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.

Schnelle Wege zum Ziel:

- 0,85 km zum nächsten Kindergarten
- 1,10 km zur Grundschule
- 1,70 km zur Realschule
- 1,30 km ins Zentrum zum Einkauf
- 7,90 km zum nächsten Autobahnanschluss

Ausstattung Beschreibung

- Freistehendes 2-Familienhaus
- Hauptwohnung auf zwei Ebenen mit ca. 154 m² Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 422 m²
- Umlaufender Garten
- Hochwertige Sanitärausstattung: Eckbadewanne, Glasduschen, Handtuchheizkörper, Deckenspots, edel gefliest mit Marmor oder Granit
- Bodenbeläge: hochwertige Fliesen
- Großzügige Fensterflächen, teilweise bodentief
- Fußbodenheizung
- Wintergarten mit automatischer Steuerung der Beschattung
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Imposantes Marmortreppenhaus
- Große Sonnenterrasse
- Uneinsehbare Dachloggia
- Doppelgarage ca. 41 m² mit elektrischen Sektionaltor
- Ankleidezimmer mit Einbauschränken, deckenhoch
- Öl-Zentralheizung, Brenner neu 2019

Sonstige Angaben

360-GRAD-RUNDGANG ZUR VIRTUELLEN BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE MÖGLICH

Auf einem Grundstück von etwa 422 m² erwartet Sie ausreichend Platz zum Relaxen. Das Haus selbst verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 230 m² und wurde im Jahr in 1995 in hochwertiger Bauweise massiv erbaut.

Die Immobilie befindet sich in begehrtester Hanglage von Leimen in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Für ein Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Bildnachweise:

© Hemberger Immobilien

Haftung:

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Geldwäschegesetz:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Hemberger Immobilien, Inh. Kim Hemberger, Goethestraße 4a, 69226 Nußloch, § 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 A

Impressionen



Eingangsbereich



Luftaufnahme Eingangsbereich



Hauseingangsbereich



EG Flurbereich



EG großzügiges Wohnzimmer



EG lichtdurchfluteter Essbereich



EG Wintergarten mit automatischer Beschattung



Impression



EG Terrasse zum Verweilen



EG Kochküche



EG Badezimmer



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2 virtuell eingerichtet



Gartengeschoß Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer



Gartengeschoß en Suite Badezimmer



DG Treppenabgang vom Dachgeschoss



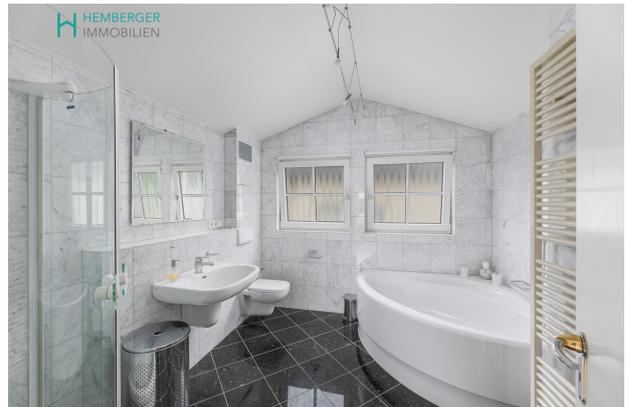
DG offene Wohnküche



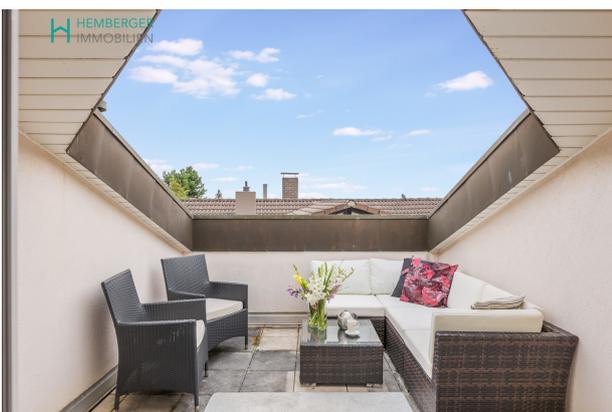
DG Esszimmer virtuell eingerichtet



DG offenes Wohnen



DG Badezimmer



DG herrliche Loggia



Seitliche Außenansicht



Luftaufnahme Umgebung



Luftaufnahme Richtung Westen



Luftaufnahme Richtung Osten



Ein guter Immobilienmakler ist kein Zufall

Grundriss



Erdgeschoss Grundrissvisualisierung



Gartengeschoss Grundrissvisualisierung Untergeschoss



Dachgeschoss Grundrissvisualisierung

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Michaela Ahrens
Hemberger Immobilien
Goethestraße 4a
69126 Nußloch

Telefon: 0152 09741252

E-Mail: m.ahrens@hemberger-immobilien.de
Web: www.hemberger-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.