Leimen

???????????? ???????? ????????? ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ????????? ????? ??? ?????

Αριθμός ακινήτου: 24018050

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 2.000.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.250 m^2

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

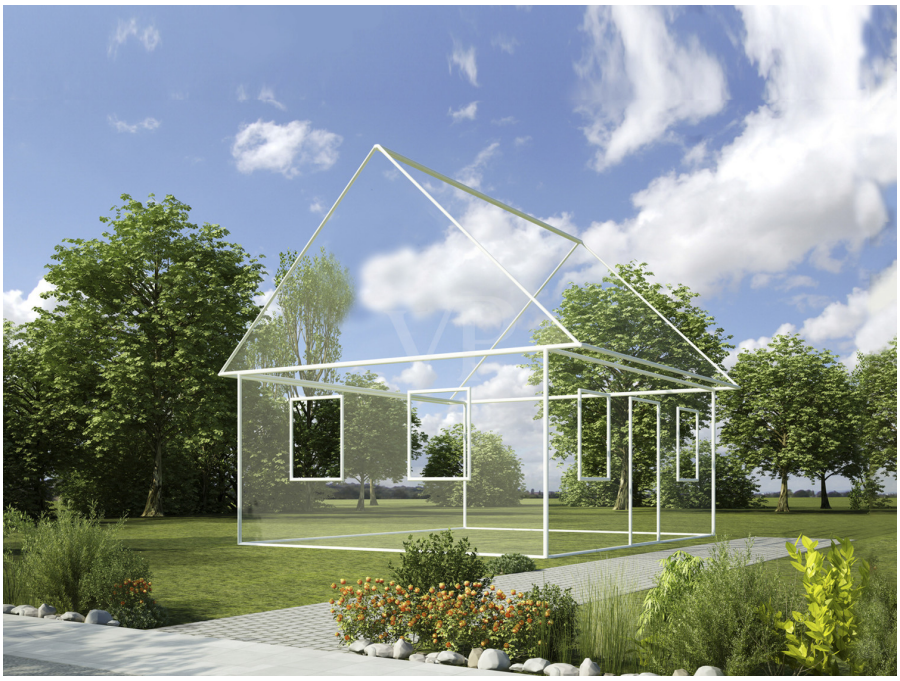
?? ??? ?????

??????? ????????	**24018050**

???? ??????	**2.000.000 EUR**
????? ????????????	**????????**
?????????	**Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.**

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

?? ???????



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Heidelberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

?? ???????

JACASA

Top bewertet

Immobilien Makler

★★★★★

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges, unbebautes Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.250 m² in leichter Hanglage. Das Grundstück besticht durch seinen atemberaubenden Blick über die Rheinebene und bietet eine ideale Grundlage für die Realisierung Ihres individuellen Wohntraums. Eingebettet in eine malerische Umgebung, vereint es Ruhe, Natur und eine einzigartige Aussicht.

Ein bemerkenswerter Vorteil dieses Grundstücks ist seine Topographie. Es ist nur leicht abfallend, was eine Vielzahl von Bau- und Konzeptionsmöglichkeiten ermöglicht. Die Westausrichtung gewährleistet, dass zukünftige Bewohner von reichlich natürlichem Licht profitieren und die Abendsonne genießen können.

Das Grundstück befindet sich an einer herausragenden Lage am Waldrand, was nicht nur Ruhe, sondern auch eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Die Zufahrt zum Grundstück ist sowohl von oben als auch von unten möglich, was die Erreichbarkeit erheblich erleichtert und zusätzliche Flexibilität bietet.

Ein Bebauungsplan liegt vor, sodass sichergestellt ist, dass die Entwicklung und Bebauung des Grundstücks geordnet und nach gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen erfolgt. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 kann eine bebaubare Fläche von bis zu 450 m² realisiert werden, was bedeutet, dass 20 % des Grundstücks bebaut werden dürfen. Dies ermöglicht die Planung und Errichtung einer großzügigen Villa oder eines Doppelhauses, je nach Präferenz des Bauherren.

Darüber hinaus bietet die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 die Möglichkeit, die Summe aller Vollgeschosse auf maximal 40 % der Grundstücksfläche auszudehnen, was einer Wohnfläche von bis zu 900 m² entspricht. Somit bietet das Grundstück ausreichend Raum für die Konzeption großzügiger Wohneinheiten. Das Dachgeschoss kann zusätzlich eine maximale Fläche von 300 m² aufweisen, was die Nettowohnfläche auf ca. 1150 m² ansteigen lässt.

Dieses Grundstück bietet nicht nur Flexibilität in der Gestaltung Ihrer zukünftigen Immobilie, sondern auch eine hervorragende Lage für diverse Wohnkonzepte. Mit seinem einzigartigen Blick in die Rheinebene und der Möglichkeit, eine individuell gestaltete Immobilie zu errichten, richtet sich dieses Angebot an anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Lage und Lebensqualität legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir

Ihnen jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich an diesem besonderen Standort einen Platz für Ihr neues Zuhause zu sichern.

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

?????????? ??? ???????

- Grundstücksgröße: 2.250 m², nur leicht abfallend
- Ausrichtung: Westlage mit atemberaubendem Weitblick in die Rheinebene
- Lage: Beste Lage am Waldrand, ruhig und naturnah
- Zufahrten: Erschlossen, Zugang von oben und unten möglich
- Bebauungsmöglichkeiten
Das Grundstück unterliegt einem Bebauungsplan, der die Errichtung einer großzügigen Villa oder zweier Doppelhäuser ermöglicht.
Grundflächenzahl (GRZ): 0,2 – maximal 450 m² bebaubare Fläche (20 % des Grundstücks)
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 – maximal 900 m² Wohnfläche (alle Vollgeschosse)
Dachgeschoss: Maximal 300 m² Fläche möglich
Nettowohnfläche: Bis zu 1.150 m² realisierbar

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

????? ???????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 24018050 - 69181 Leimen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com