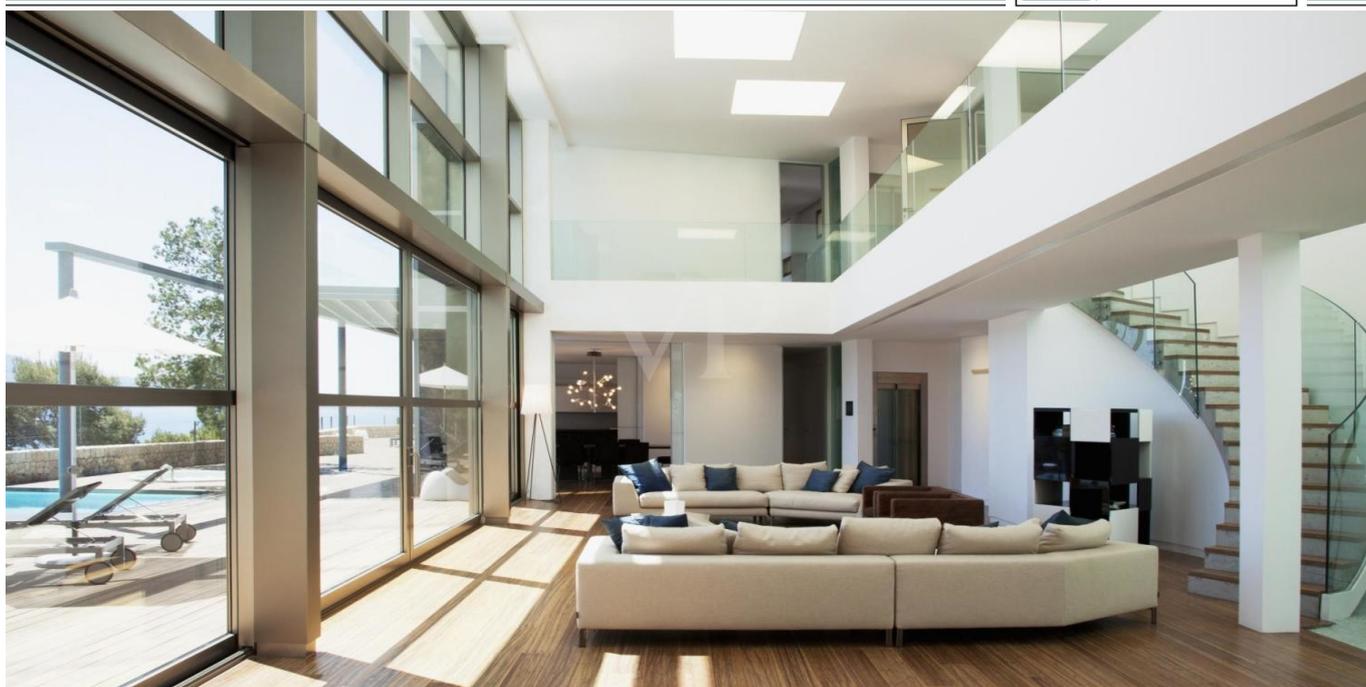


Leimen

Erstbezug: Moderne Villa mit großzügigem Grundstück und Panoramablick!

Número da propriedade: 24018004



www.von-poll.com

ÁREA: ca. 389 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 2.159 m²

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

Numa vista geral

Número da propriedade	24018004
Área	ca. 389 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

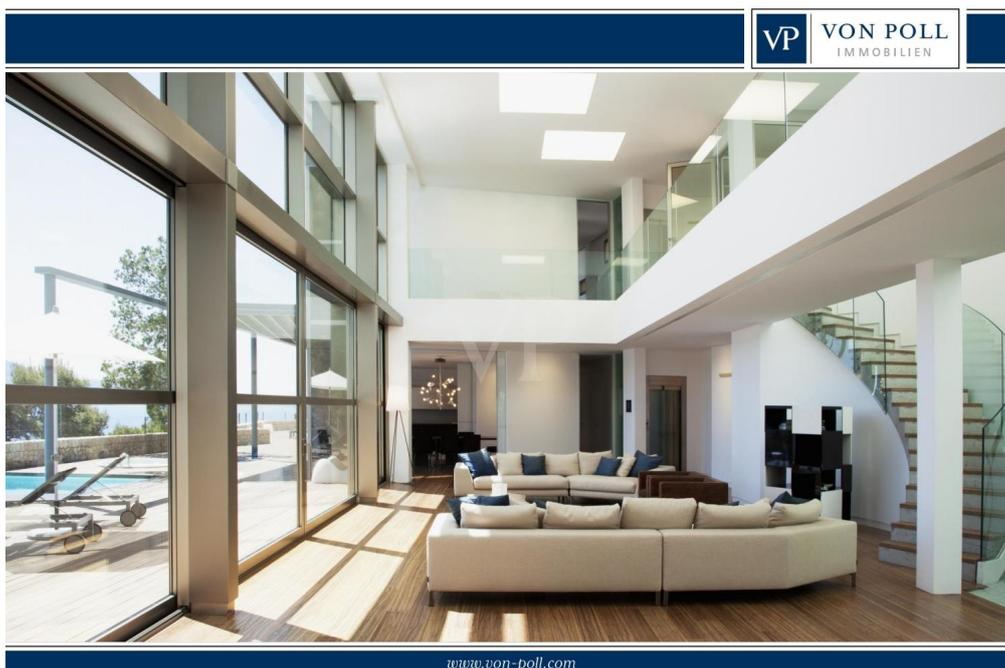
Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	38.50 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	02.12.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

O imóvel



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

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

O imóvel



Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24018004 - 69181 Leimen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Barbara Busch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com