

## Leimen 2606, Bestlage Leimen - ganz oben ist es einfach am Schönsten!

Haus-Typ:	Einfamilien-Haus
Gesamtfläche:	400 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	667 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	320 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	8
Anzahl Etagen:	2
Balkon/Terrasse:	ja

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr)



[immowelt.de](http://immowelt.de) [immonet.de](http://immonet.de)



### Kurz-Info

- \* Kurz Info:
- \* Hauptwohnung:
- \* 2 Terrassen
- \* 2 Balkone
- \* Kaminofen
- \* sehr großer Wohn-Essbereich
- \* moderne gepflegte Einbauküche
- \* große italienische Fliesen
- \* viele große Fensterelemente (Türen)
- \* Fußbodenheizung
- \* Tageslichtbad, Doppel WB, Glasdusche ebenerdig
- \* Abstellraum
- \* Entkalkungsanlage
- \* Ölheizung
- \* Doppelgarage
- \* Stellplätze
- \* Einliegerwohnung:
- \* 4 Zimmer
- \* kleine Terrasse
- \* mehrere Abstellräume
- \* Duschbad (nicht ganz renoviert)
- \* Laminatböden
- \* Energieausweis gültig bis 04.04.2029
- \* Endenergiebedarf 208,29 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- \* Baujahr 1975
- \* Ölzentralheizung



## Kaufpreis

# € 799.000,-

zzgl. 4,76% inkl.MwSt.

## Beschreibung

UG: 4 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur, Diele, 2 Keller, Heizraum,  
Doppelgarage

EG: Wohn-/ Esszimmer mit Küchenbereich, 2 Schlafzimmer,  
Duschbad, Balkone, Terrassen

### Beschreibung:

Dieses tolle Haus wurde in absolut schönster Wohnlage am Hang in Leimen erbaut. Von hier oben reicht der Blick bis in die Pfälzer Berge! Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> lässt es sich hier mit drei Terrassen und zwei Balkonen schick und repräsentativ wohnen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die man sehr gut vermieten kann. Möglich wäre natürlich auch Wohnen und Arbeiten perfekt unter einem Dach miteinander zu kombinieren. So würde sich das Erdgeschoss auch sehr gut für eine Praxis oder als Büroräume eignen. Alles ist möglich!

Das Haus wurde im Laufe der Jahre innen komplett renoviert. Hier finden Sie große helle italienische Fliesen, unendlich viele Fensterfronten und eine gigantische Raumaufteilung, die seinesgleichen sucht.

Küche und Esszimmer sind großzügig miteinander verbunden. Mit der schicken, modernen und gepflegten Einbauküche macht das Kochen richtig Spaß. Vom Küchen- Essbereich gibt es Zugänge zum Balkon. Daran angrenzend befinden sich in offener Bauweise ein Kaminzimmer und ein richtig großes Wohnzimmer. Von beiden gibt es Zugänge zur großen und gemütlichen Terrasse mit Markise, die sich auf der Rückseite des Hauses befindet.

Der Schlafbereich teilt sich auf in ein geräumiges Kinderzimmer mit Balkonzugang und ein extrem großes Elternschlafzimmer, das sogar zwei Zugänge zum Balkon hat. Zwischen den beiden Zimmern befindet sich ein Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken und ebenerdiger Dusche.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss teilt sich auf in vier Zimmer, 1 kleines Duschbad, die noch nicht ganz renoviert sind und derzeit drei Abstellräume; wobei es möglich wäre, eine Küche dort einzubauen. Eine Terrasse gehört hier ebenfalls zu dieser Wohneinheit.

Das Haus hat einen SAT-Anschluss und eine Entkalkungsanlage. Es wird mit einer Ölheizung beheizt und verfügt über Fußbodenheizung. Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in der Doppelgarage.

Alles in allem handelt es sich hier um ein sehr interessantes Objekt mit hervorragender Wohnqualität. Lassen Sie sich einladen zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin und machen Sie sich Ihr eigenes Bild von dieser besonderen Immobilie; Wir freuen uns auf

Sie!

Lage:

Leimen hat eine bevorzugte Wohngegend am Hang.

Wenige Schritte bis zum Wald, herrliche Ruhe und eine schöne Aussicht prägen das Wohngebiet. Hier steht das ausgefallene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage. Eine hervorragende Infrastruktur zeichnet diese Stadt aus.

Bitte bedenken Sie, dass auch die beste Beschreibung keinen Besichtigungstermin ersetzen kann. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit dieser übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt.