

## Einfamilienhaus in Familienfreundlicher Lage



### Objekt: X113-240

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% inkl. gesetzlicher MwSt, Courtage inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Die Maklerprovision beträgt für den Käufer 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt des beurkundeten Kaufpreises und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.
Kaufpreis	€ 637.000,-

#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	141 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

Badezimmer	2
Kellerfläche	40 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1
Terrassen	1
Baujahr	2008
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10-2030
Endenergiebedarf	89.1
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.10.2020
Energieeffizienzklasse	C

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Pulldach
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Das moderne 1-Familienhaus bietet viel Platz für die Ganz Familie auf 4 Ebenen.

Die durchdachte Raumaufteilung sowie die lichtdurchfluteten Räume bieten ein komfortables und modernes Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit einer kleinen Abstellfläche und einem Gäste-WC mit Tageslicht sowie die Küche in Verbindung mit einem offenen Wohn- und Essbereich. Den in Westen ausgerichteten Garten mit Terrasse erreichen Sie über das Wohnzimmer. Die Wände und Decken im Erdgeschoss sind glatt gespachtelt und

teilweise mit Stucco Veneziano beschichtet. Die im Erdgeschoss eingebauten Spotts in der Decke verleihen eine angenehme Raumbelichtung.

Das Obergeschoss besteht aus zwei Kinderzimmer, einem Schlafzimmer und einem Tageslichtbad mit einer Eckbadewanne und einer Dusche mit Massagefunktion.

In der oberste Ebene wurde aus einem ursprünglich geplanten Dachstudio, ein Schlafzimmer mit Duschbad und ein weiteres Zimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse.

Das Kellergeschoss ist in drei Räumen aufgeteilt. Ein Freizeitraum mit Leinwand und eine Bar, ein Nebenraum mit einer kleinen Sauna und ein Hauswirtschaftsraum indem auch Waschmaschine und Trockner untergebracht sind.

Die Fensterrollläden im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind elektrisch.

Ein CAT-7 Ethernet-Anschluss versorgt ein Zimmer im DG, 2 Zimmer im OG, das Wohnzimmer und das Kellergeschoß.

Zum Haus gehören 2 Kfz-Stellplätze.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Die Stadt Leimen hat hervorragende Infrastruktur und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie Kindergärten, Schulen, Sportvereine, verschiedene Lebensmittelmärkte u.v.m. Mannheim und Heidelberg - sind sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sehr gut erreichbar. In wenigen Minuten gelangen Sie auf die B3, Autobahn A5 in Richtung Karlsruhe / Stuttgart oder Darmstadt/Frankfurt.

## Ausstattung

- Terrasse
- Garten
- Dachterrasse
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- Hobbyraum im Keller
- Sauna
- Elektr. Kamin
- 2 x Kfz-Stellplätze

## Sonstiges

Sie möchten wissen wieviel Ihre Immobilie Wert ist? Über einen DEKRA zertifizierten Immobiliensachverständigen bekommen Sie bei uns eine professionelle Marktwertermittlung Ihrer Immobilie. Bitte sprechen Sie uns ganz unverbindlich an. Oder benutzen Sie das Bewertungsformular auf der Homepage von Miglietta Immobilien unter "Immobilien bewerten".

**MIGLIETTA Immobilien**  
— Immobilien sind Vertrauenssache!

**Roberto Miglietta**  
Immobilienmakler & Sachverständiger

0621 / 862 407 89  
www.miglietta-immobilien.de

Ankauf  
Verkauf  
Vermietung  
Beratung  
Bewertung  
Gutachten

DEKRA