

## Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Leimersheim



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 76774 Leimersheim  
Baujahr: 1961  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 149,38 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 398 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Wesentlicher Energieträger: Öl  
Energieausweis Baujahr: 1961

**VERKAUFT**  
**€ 310.000,-**

### Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910  
Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

- > Haus
- > Leimersheim
- > 6 Zimmer

- > 149,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1253



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	76774 Leimersheim
Baujahr	1961
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	149,38 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	398 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	310.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1961
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

## Objektbeschreibung:

Dieses renovierungsbedürftige, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Lage in Leimersheim.

Das Haus wurde etwa im Jahr 1961 erbaut und erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von 398 Quadratmetern. Die Wohnfläche von 149 Quadratmetern bietet ausreichend Platz für eine komfortable Lebensweise.

Beim Betreten des Hauses beeindruckt ein weitläufiger Eingangsbereich mit einem eleganten Treppenhaus. Dieser Bereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz.

Das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer ist der perfekte Ort, um sich zu entspannen und verfügt über einen direkten Zugang zum

Esszimmer und zur Küche. Ein angrenzendes Büro oder Gästezimmer kann als Home-Office, Spielzimmer oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden.

Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer, mit großzügigen Proportionen und ausreichend Platz für ein Kingsize-Bett. Zwei weitere helle Kinderzimmer sind ideal für Familien und bieten Platz für individuelle Einrichtungswünsche. Das Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche für den täglichen Komfort. Vom Flur aus gelangt man auf eine sonnige Terrasse. Ein zusätzliches, separates WC vervollständigt dieses Etage.

Ein ausbaufähiger Speicher bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Erweiterung des Wohnraums.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände und die Haustechnik.

Um weitere Einzelheiten über dieses besondere Einfamilienhaus zu erfahren, oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- Garage
- Terrasse
- Garten
- Öl-Zentralheizung
- ausbaufähiger Speicher
- großer Keller

## Lagebeschreibung:

Leimersheim liegt in Rheinland-Pfalz, südwestlich nahe der französischen Grenze. Diese kleine Gemeinde erstreckt sich entlang des westlichen Rheinufer und ist Teil des Landkreises Germersheim. Die umgebende Landschaft von Leimersheim ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Der Rhein bildet hier die natürliche Grenze zwischen Pfalz und Baden-Württemberg und bietet einen idyllischen Blick auf Baden auf der gegenüberliegenden Seite, die über eine Autofähre zu erreichen ist. Leimersheim grenzt an mehrere andere Gemeinden, darunter, Kuhardt, Neupotz und Rülzheim. Im Osten des Rheins befindet sich die französische Stadt Seltz, die über eine Rheinbrücke erreichbar ist. Die Verkehrsanbindung von Leimersheim ist ausgezeichnet, da die B9 und Autobahn A65 in der Nähe verlaufen und eine schnelle Anbindung an Städte wie Karlsruhe und Speyer bietet. Zudem gibt es Bahnstationen in Rülzheim, Rheinzabern und in der nahegelegenen Stadt Wörth am Rhein, die eine Anbindung an das Schienennetz ermöglicht.

## Sonstiges:

# Eckdaten

- > Haus
- > Leimersheim
- > 6 Zimmer

- > 149,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1253



Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind. Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

#### Provision:

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

#### Objektbilder:



Wohnzimmer 1



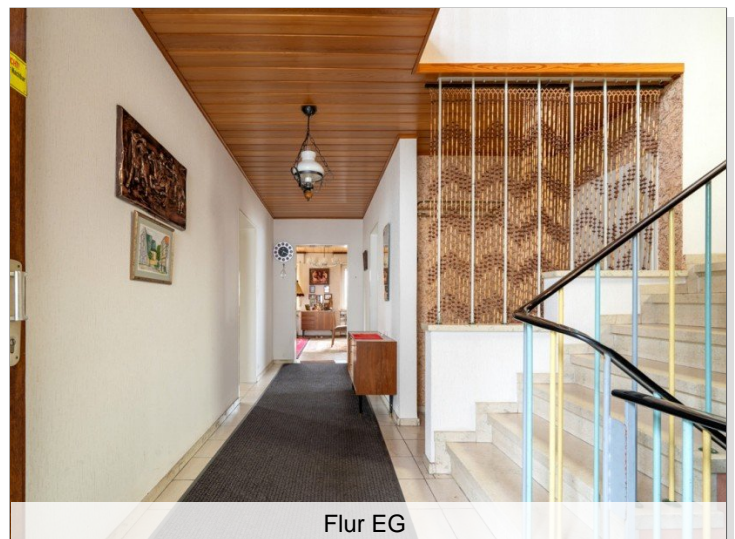
Esszimmer



BuG



Wohnzimmer 2



Flur EG

#### Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt  
Tel.: 06327 / 976910 ° Fax: 06327 / 976911  
immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

# Eckdaten

- > Haus
- > Leimersheim
- > 6 Zimmer

- > 149,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1253



Treppenhaus OG



Bad OG



Schlafzimmer 2 OG



Garage



Schlafzimmer 1 OG

# Eckdaten

- > Haus
- > Leimersheim
- > 6 Zimmer

- > 149,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1253



Grundriss EG

# Eckdaten

- > Haus
- > Leimersheim
- > 6 Zimmer

- > 149,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1253



Grundriss OG

