

Exposé

Zweifamilienhaus in Leimen

Altstadthaus mit Entwicklungspotenzial – Boardinghouse oder MFH denkbar



Objekt-Nr. OM-391648

Zweifamilienhaus

Verkauf: **230.000 €**

Nusslocher Str. 7
69181 Leimen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1737	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	210,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Entkernt
Zimmer	6,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	162,00 m²	Heizung	Etagenheizung
Nutzfläche	235,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein historisches Wohnhaus im alten Stadtkern von Leimen (69181) mit interessantem Entwicklungspotenzial.

Im Rahmen von Vorabklärungen mit der Stadt wurde signalisiert, dass verschiedene Nutzungskonzepte grundsätzlich denkbar sein können, darunter beispielsweise:

- Aufstockung und Umgestaltung zu einem Dreifamilienhaus
- Nutzung als Ferienwohnungen oder Boardinghouse

Die konkrete Genehmigungsfähigkeit hängt selbstverständlich vom jeweiligen Bauantrag und der Abstimmung mit der Stadt ab.

Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie einen doppelgeschossigen Dachboden (Dachboden und Spitzboden) und bietet damit zusätzliche Ausbaureserven.

Das Haus wurde bereits vollständig ausgeräumt, alte Bodenbeläge und Einbauten wurden entfernt. Der aktuelle Zustand ist nicht bewohnbar, sodass eine umfassende Kernsanierung erforderlich ist, einschließlich Heizungsanlage, neuer Haustechnik sowie vollständigem Innenausbau. Denkmalschutz besteht nicht.

Eine statische Voruntersuchung für den Dachstuhl wurde bereits durchgeführt und liegt vor.

Das Objekt befindet sich in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet der Stadt Leimen. Nach Auskunft der Stadt kann bei einer maximalen Sanierungssumme von bis zu 200.000 € ein Zuschuss von bis zu 25 % gewährt werden (ohne Rechtsanspruch). Die entsprechenden Mittel wurden nach aktueller Auskunft der Stadt inzwischen freigegeben, sodass Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich zeitnah begonnen werden können.

Aufgrund der Energieeffizienzklasse G (Worst-Performance-Building) bestehen zusätzlich Fördermöglichkeiten über die KfW. Bei einer Sanierung nach KfW-Standard kann eine Förderung von 10 % erfolgen, bei einer KfW-70-Sanierung sogar bis zu 25 % (je nach Programm und individueller Prüfung).

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Investoren, Handwerker oder Projektentwickler, die ein historisches Gebäude umfassend sanieren und individuell gestalten möchten.

Wichtiger Hinweis zur Finanzierung:

Aufgrund des Baujahrs und des aktuellen Zustands kann die Finanzierung solcher Objekte bei Banken teilweise besondere Anforderungen stellen. Erfahrungsgemäß ist hierfür häufig ein höherer Eigenkapitalanteil erforderlich. Interessenten wird daher empfohlen, sich vorab mit ihrer Finanzierung auseinanderzusetzen.

Hinweis:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Fördermöglichkeiten, Nutzungsoptionen und behördliche Aussagen sind unverbindlich und vom Käufer eigenständig zu prüfen.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Nusslocher Straße 7 im historischen Stadtkern von Leimen (69181) neben der alten Brauerei. Die Lage ist geprägt durch enge Gassen, historische Bausubstanz und ein klassisches Innenstadtumfeld.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Straßenbahn ist fußläufig erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Heidelberg, unter anderem zur Universität und zur Uniklinik. Zusätzlich sorgt die Nähe zur B3 für eine schnelle Verbindung in die Nachbarstädte und die weitere Umgebung.

Die Lage eignet sich für Käufer, die ein historisches Gebäude im innerstädtischen Bereich von Leimen sanieren und nutzen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	572,32 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



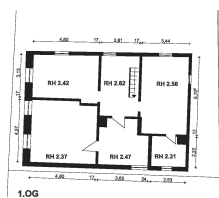
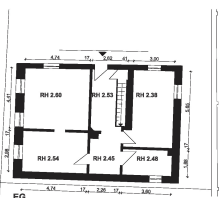
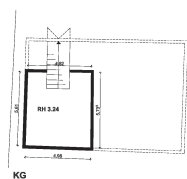
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



LAGEPLAN EG

Plan: Wohnhaus [KG - 1.OG]	
Datum: 15.05.2014	Makler: 1:100
Bauherrin:	
Lage:	

