

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leimen

**Einziehen & Wohlfühlen: Schöne, helle 2-ZKB-Wohnung  
mit EBK und Terrasse in Leimens bester Lage**



Objekt-Nr. OM-418785

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **990 € + NK**

69181 Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	66,00 m²	Zustand	modernisiert
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.970 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Warum streichen oder tapezieren, wenn alles schon erledigt ist?

Erstbezug nach Modernisierung/Renovierung.

In Leimens bester Lage befindet sich diese schöne, helle, ca. 66 m<sup>2</sup> große 2 Zimmer-Wohnung.

- Blick von Wohn-, Schlafzimmer und Küche in gepflegten Garten in Richtung Westen (Sonne am Nachmittag und Abend)

- Wohnküche mit EBK

- Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss

- geräumiger Flur im Eingangsbereich

- Terrassennutzung mit Weitblick in Rheinebene

- eigenes Kellerabteil mit Tageslicht (direkt, ebenerdig vom Flur aus begehbar)

## Ausstattung

Die EBK ist neu, sie umfasst E-Herd mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank mit Gefrierfach; eine Spülmaschine ist ebenfalls vorhanden.

Decken und Wände sind frisch tapeziert und gestrichen.

Die 3-fach verglasten Fenster (neuwertig) sind mit Rollläden versehen.

Böden: Vinyl, Laminat, Fliesen

Die letzte Modernisierung/Renovierung wurde 2025 durchgeführt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Tierhaltung ist nicht erlaubt.

In den Energieausweis kann im Rahmen des Besichtigungstermins eingesehen werden.

Heizung: Gas-Brennwert-Therme

Warmwassererzeugung: elektr. Warmwasserspeicher

Gartenarbeiten sind in den Nebenkosten enthalten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Parteien-Haus in einer ruhigen Stichstraße mit niedrigem Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr), ca. 10 Gehminuten von Leimen-Mitte entfernt. In Leimen-Mitte können Sie auf direktem Weg mit der Straßenbahn nach Heidelberg fahren, wobei ein ÖPNV-Anschluss in der Parallelstraße besteht. In Leimen-Mitte finden Sie eine sehr gute Infrastruktur (Einzelhandel, Ärzte, Apotheke etc.) vor. Zur Erholung bietet sich der ca. 5 Gehminuten entfernte Wald an.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Küche 1



# Exposé - Galerie



Küche 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad 1



Bad 2



# Exposé - Galerie



Terrasse



Außenansicht (Richtung Westen)