

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leimen

**2-Zi.-EG-Wohnung | Balkon | TG | modernisiert | Leimen**



Objekt-Nr. OM-428171

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:  
Snezana Becker

69181 Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,03 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	179 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 in attraktiver Lage von Leimen.

Die Wohnung verfügt über ca. 48,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer sowie die Einbauküche wurden 2016 modernisiert, sodass kein Renovierungsbedarf besteht. Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann nach Absprache kurzfristig bezogen werden – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit direkter Einfahrt unter dem Haus.

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 179 €, davon ist ein Großteil umlagefähig.

Aufgrund des modernisierten Zustands, der Erdgeschosslage mit Balkon sowie des separaten Tiefgaragenstellplatzes handelt es sich um ein sehr attraktives Angebot in dieser Lage.

## Ausstattung

- Modernisiertes Badezimmer (2016)
- Einbauküche inklusive (2016)
- Balkon
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fliesen und Laminatböden
- Zentralheizung (Gas)
- Gepflegte Wohnanlage
- Nicht vermietet – sofort verfügbar

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage in Leimen.

Eine Bushaltestelle liegt nahezu vor der Tür, der Bahnhof St. Ilgen ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Anbindung an die B3 sowie die A5 ist sehr gut – ideal für Pendler Richtung Heidelberg, Mannheim oder Karlsruhe.

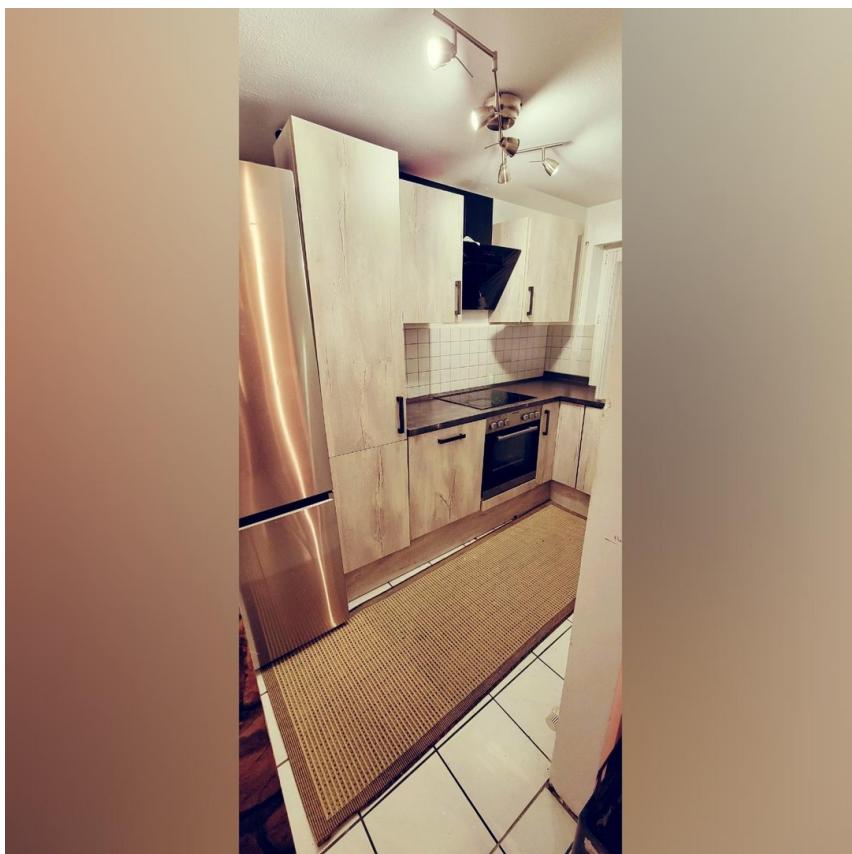
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die gewachsene Wohnlage bietet eine gute Infrastruktur und kurze Wege des täglichen Bedarfs.

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

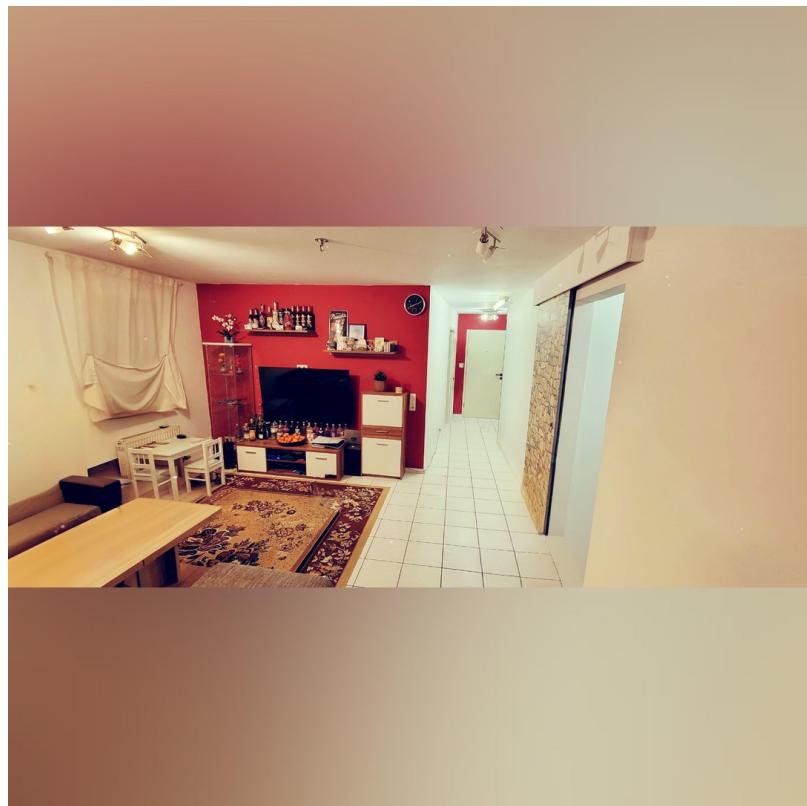
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

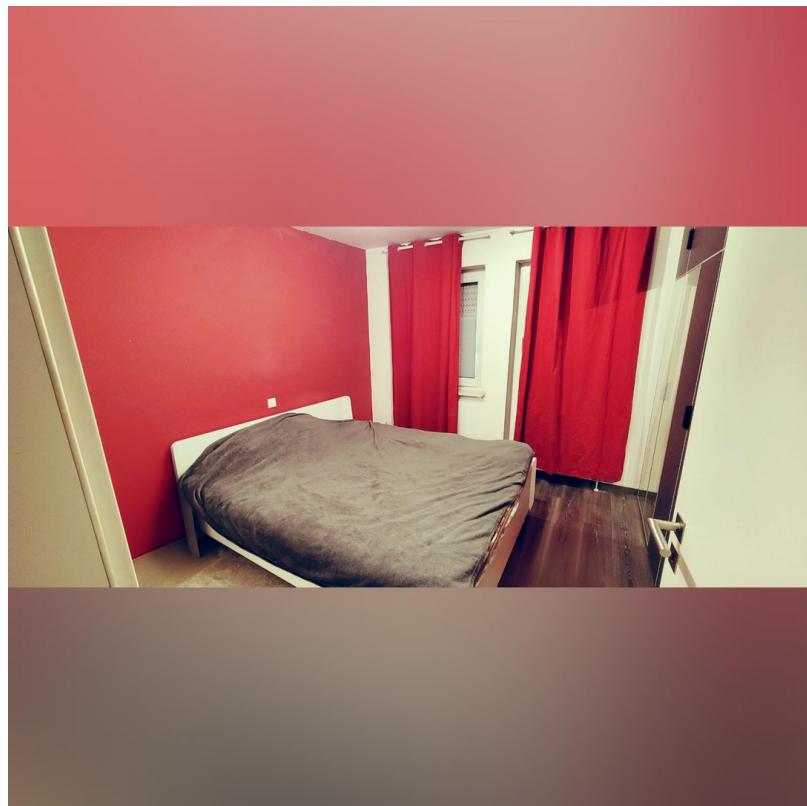
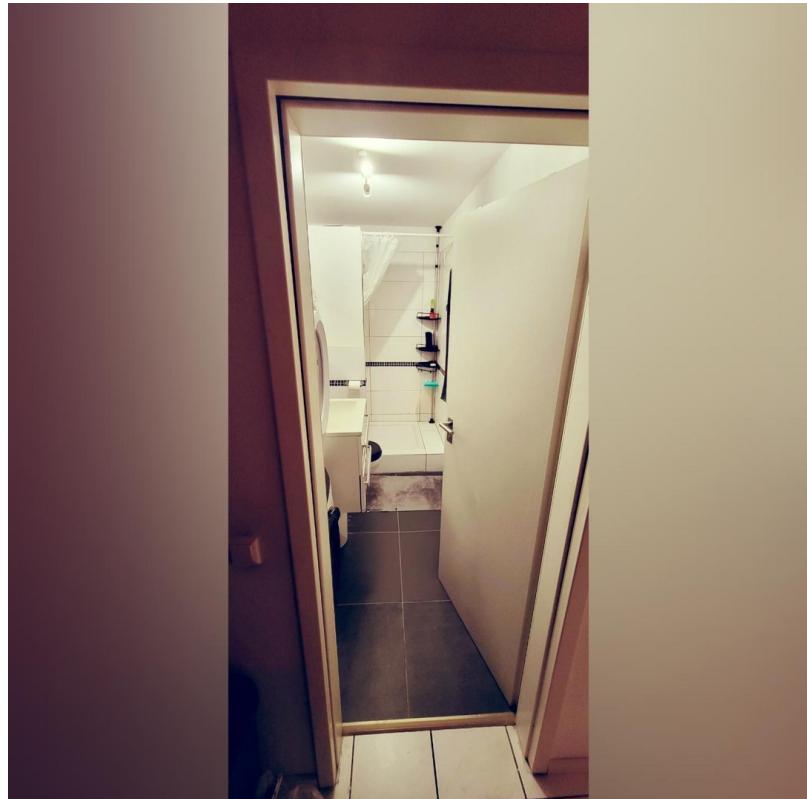
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

