

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Leimen

### Großzügige 6,5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Garage in Leimen



Objekt-Nr. **OM-453382**

#### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Muth und Baumann

Sanserweg 9  
69181 Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	6,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	21,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	6.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 6-Zimmer-Wohnung mit etwas weniger als 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Hauptwohnung eines gepflegten Zweifamilienhauses in Leimen bietet ab sofort gehobenen Wohnkomfort. Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und besticht durch ihre ruhige Lage in einer ruhigen Sackgasse mit sagenhaftem Blick über Leimen und die gesamte Rheinebene.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer (37 m<sup>2</sup>) mit Balkon (12 m<sup>2</sup>), ein Esszimmer (16 m<sup>2</sup>), zwei weitere Zimmer (17 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup>) mit jeweils eigenem Zugang zum zweiten Balkon, eine Küche mit praktischem Vorratsraum sowie ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und ein separates Gäste-WC. Alle Räume im Erdgeschoss sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Im Obergeschoss/Dachgeschoss erwartet Sie ein weiterer großzügiger Wohnbereich mit zwei geräumigen Zimmern (32 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>) mit attraktiven Dachschrägen und hochwertigem Laminat, wobei das zweite Zimmer über ein eigenes Badezimmer mit WC, Dusche und der besonderen Besonderheit einer eingebauten Sauna für 4 Personen verfügt – ideal für entspannende Wellness-Momente.

Im Untergeschoss befinden sich ein Lagerraum, ein Heizkeller mit Werkbank und Waschmaschinenanschluss sowie ein Mehrzweckraum. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und muss vom Mieter selbst eingebaut werden. Zur Wohnung gehören außerdem eine eigene Garage, ein Vorgarten mit der Möglichkeit für Grill- und Spielgeräte sowie zwei sonnige Balkone.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung auf allen Ebenen. Das gesamte Erdgeschoss ist mit edlem Parkett ausgelegt, während das Dachgeschoss über modernes, hochwertiges Laminat verfügt. Die Sanitärbereiche präsentieren sich mit hellen, neutral gefliesten Wänden und modernen Armaturen. Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, zusätzlich steht im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein absolutes Highlight ist die im Dachgeschoss eingebaute Sauna für 4 Personen aus hochwertigem Holz, die direkt an das zweite Badezimmer angeschlossen ist – ideal für private Wellness-Momente. Die beiden sonnigen Balkone bieten einen herrlichen Panoramablick über Leimen und die Rheinebene. Der eigene Vorgarten lädt mit Platz für Grill und Spielgeräte zum Verweilen im Freien ein.

Für reichlich Stauraum sorgen ein praktischer Vorratsraum neben der Küche, ein geräumiger Kellerraum, ein Heizkeller mit Werkbank und Waschmaschinenanschluss sowie ein Mehrzweckraum. Die Küche ist vollständig in modernem Stil gefliest und verfügt über alle notwendigen Anschlüsse. Zur Wohnung gehört eine eigene Garage. Architektonisch bestechen die attraktiven Dachschrägen mit sichtbaren Holzbalken sowie die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Lage

Das Stadtzentrum von Leimen liegt nur etwa 500 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß über Gehwege oder Treppen erreichbar. Die Stadt im Rhein-Neckar-Kreis bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für alle Dinge des täglichen Bedarfs, mehreren Restaurants, Ärzten, Apotheken, Bäckereien, Cafés und Supermärkten. Leimen verfügt über ein komplettes Schulanangebot sowie Kindergärten und Kinderkrippen. Zur Naherholung laden ein kleines Freibad, Grünanlagen sowie der Leimener Wald ein, die alle fußläufig erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien ausgezeichnet und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Heidelberg und in die umliegenden Städte. Die Autobahn A5 ist in wenigen Autominuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Zimmer 1



Obergeschoss Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Zimmer 2



Obergeschoss Sauna

# Exposé - Galerie



Straßenansicht des Hauses



Blick über die Rheinebene