

Exposé

Wohnung in Leimen

Provisionsfrei: Sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-456545

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Lautenschläger

69181 Leimen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf von privat – Sie sparen sich die gesamte Maklergebühr!

Die Highlights auf einen Blick:

- Balkon mit Morgensonne und Markise
- Eigener PKW-Stellplatz direkt am Haus
- Badezimmer und separates WC jeweils mit Tageslichtfenster
- Highspeed-Internet bis 1000 Mbit pro Sekunde
- Hausgeld: 345,20 Euro monatlich inklusive Rücklagen
- Sehr hohe Instandhaltungsrücklage vorhanden, Anteil über 10.000 Euro
- Flexibel: Übernahme auf Wunsch komplett leer, teilmöbliert oder vollmöbliert

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause...

Sie parken entspannt auf Ihrem eigenen Stellplatz. Über wenige Stufen erreichen Sie den Aufzug, der Sie bequem ins 4. Obergeschoss bringt. Oben öffnen Sie die neue Wohnungseingangstür zu Ihren rund 80 Quadratmetern und lassen den Alltag einfach draußen.

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung ist äußerst gepflegt und überzeugt durch einen tollen Grundriss. Das Herzstück ist das große Wohnzimmer, das dank Fenstern an zwei Seiten lichtdurchflutet ist und Ihnen direkten Zugang zum Balkon bietet. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum. Ein echter Pluspunkt im Alltag ist das Badezimmer mit Wanne und Platz für Ihre Waschmaschine. Es ist räumlich vom WC getrennt – beide Räume verfügen über eigene Tageslichtfenster!

Ende 2010 gab es eine umfassende Modernisierung: Das Bad sowie teilweise die Heizkörper wurden erneuert und in den Wohnräumen Laminat verlegt. Gleichzeitig wurden alle Zimmertüren und die Wohnungseingangstür durch neue ersetzt. Das sorgt für eine moderne Optik und absolute Ruhe. 2017 folgten dann noch neue, dreifach verglaste Kunststofffenster. Im Schlafzimmer sorgt zudem eine Klimaanlage für erholsamen Schlaf.

Ein echtes Highlight ist der Balkon. Hier weckt Sie morgens die Sonne, was ihn zum perfekten Ort für Ihren ersten Kaffee des Tages macht. Wenn die Sonne im Hochsommer richtig brennt, fahren Sie einfach die große Markise aus. So haben Sie im Handumdrehen ein angenehm schattiges und kühles Plätzchen im Freien. Weiteren Stauraum für alles, was Sie nicht täglich brauchen, bietet Ihr eigenes großzügiges Kellerabteil.

Energetische Kennwerte: Energieverbrauchsausweis, 101 kWh pro Quadratmeter und Jahr, Klasse D, Heizöl, Baujahr laut Ausweis 1972.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Mittendrin und trotzdem entspannt:

Die Lage ist ein echter Volltreffer für alle, die kurze Wege lieben, aber auf Ruhe nicht verzichten wollen.

Für Autofahrer und Pendler ist die Anbindung absolut ideal:

In wenigen Fahrminuten sind Sie auf der Auffahrt zur B3 und haben direkte Anbindung in Richtung Heidelberg und Wiesloch. Wer lieber öffentliche Verkehrsmittel nutzt, erreicht den S-Bahnhof mit überregionalen Zuganbindungen bequem zu Fuß.

Eine Bushaltestelle befindet sich zudem fast direkt vor der Haustür und macht Sie im Alltag extrem flexibel. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind in direkter Umgebung leicht zu erreichen. Der große Pluspunkt ist jedoch: Der Abstand zu den Schulhöfen ist groß genug. Sie bekommen von dem Trubel absolut nichts mit und genießen Ihre Ruhe. Auch das Kurpfalz-Centrum in Leimen sowie weitere Straßenbahnanbindungen sind mit dem Bus nur eine kurze Fahrt entfernt.

Interesse geweckt?

Ich freue mich über Ihre Anfrage mit ein paar kurzen Worten zu Ihrer Person. Eine grundsätzliche Finanzierungszusage oder ein Eigenkapitalnachweis muss noch nicht vorliegen – es reicht, wenn die Finanzierung grob im Rahmen des Möglichen liegt. Details können wir gerne im persönlichen Gespräch klären.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	101,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



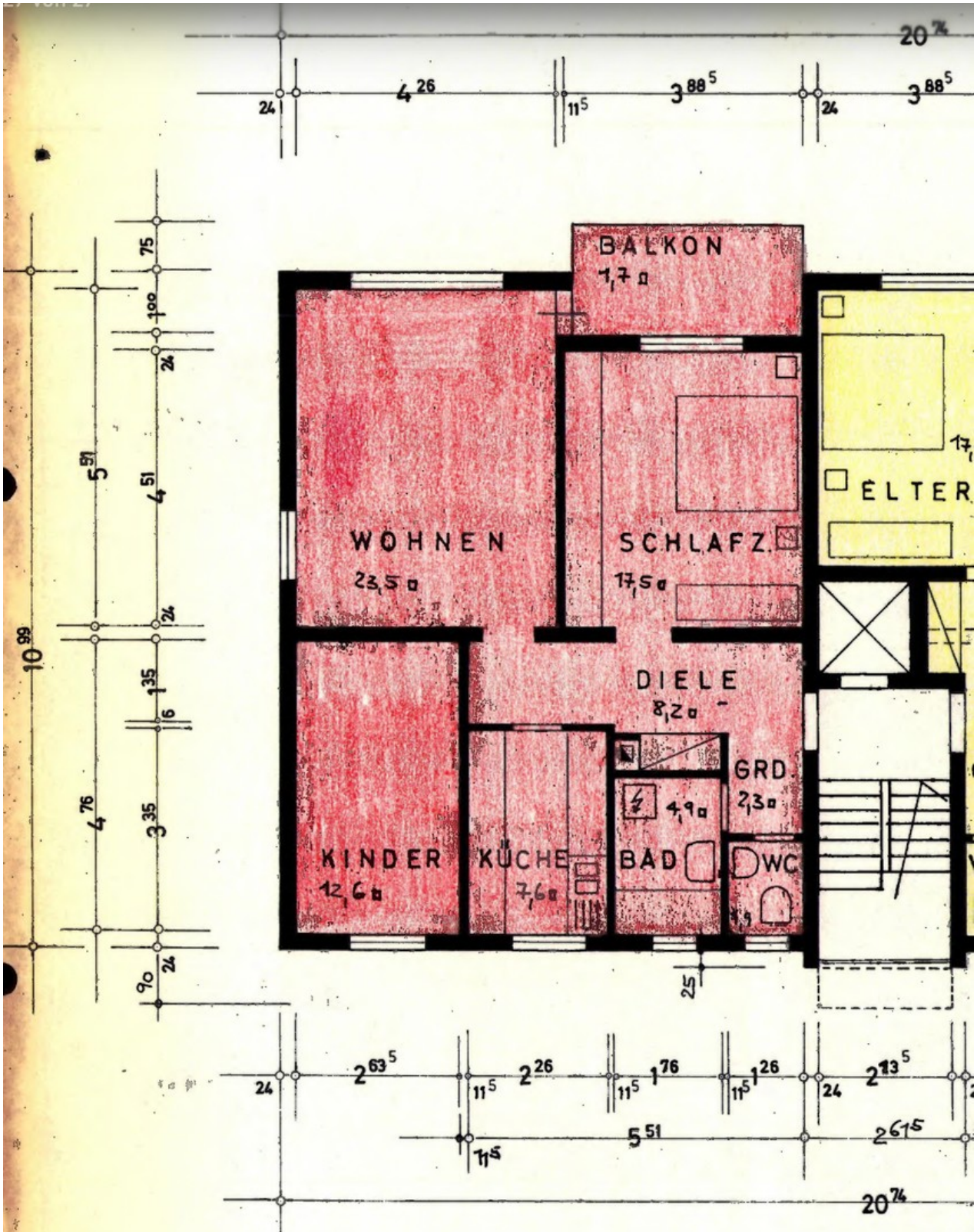
Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss