

Exposé

Wohnung in Leimen

Schöne, renovierte, teilmöblierte 2-Zimmer Wohnung in zentraler, ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-475891

Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:
Tobias Harms

69181 Leimen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.370 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr helle und modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Gartengeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses in absolut ruhiger und zugleich zentraler Lage von Leimen / St. Ilgen. Die Wohnung kann auf Wunsch teilmöbliert übernommen werden und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Die Ausstattung umfasst ein modernes Tageslichtbad mit komfortabler Badewanne und separater Dusche sowie eine moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten und großzügigen Abstellflächen. Ein hochwertiger Boden in Holzoptik verleiht dem Wohn- und Schlafzimmer eine warme und wohnliche Atmosphäre. Außenrollläden sind an allen Fenstern vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige und gemütliche Freisitz mit Terrasse, der zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet und das stimmige Gesamtbild der Wohnung abrundet.

Das großzügige Wohnzimmer wird von mittags bis in die Abendstunden von der Sonne durchflutet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse – ideal für entspannte Stunden nach Feierabend. Auch das Schlafzimmer verfügt über viel Tageslicht und eine angenehme Größe. Ein separater Abstellraum schafft zusätzliche praktische Stellfläche.

Alle Räume sind über einen hellen und freundlichen Flur erreichbar, der ein angenehmes Raumgefühl vermittelt und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Ein großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Zwei Außenstellplätze sind bereits in der Gesamtmieta enthalten.

Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare, kleine Familien sowie Pendler, die modernes Wohnen in ruhiger und dennoch zentraler Lage zu schätzen wissen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

St. Ilgen ist ein beliebter und gewachsener Stadtteil von Leimen im Rhein-Neckar-Kreis. Der Ort verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an Heidelberg sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort oder im nahegelegenen Zentrum von Leimen.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die umliegenden Felder, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Hardtwald und zur Bergstraße laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig sind Heidelberg, Schwetzingen, Wiesloch und Walldorf schnell erreichbar – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute städtische Infrastruktur zu verzichten.

Die Wohnung befindet sich im Franz-Liszt-Weg in einer angenehmen und ruhigen Wohnlage von St. Ilgen. Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Ein besonderer Vorteil für Berufstätige und Pendler ist der nahegelegene Bahnhof St. Ilgen-Sandhausen mit direkten Verbindungen in Richtung Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe. Die Fahrt zum Heidelberger Hauptbahnhof dauert mit dem Zug nur wenige Minuten.

Über die B3 sowie die umliegenden Landstraßen bestehen zudem gute Verbindungen nach Heidelberg, Wiesloch und Walldorf. Der Wirtschaftsstandort Walldorf mit dem SAP-Campus ist ebenfalls schnell erreichbar und macht die Lage besonders attraktiv für Beschäftigte der zahlreichen Unternehmen in der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingang, Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Freisitz, Terrasse