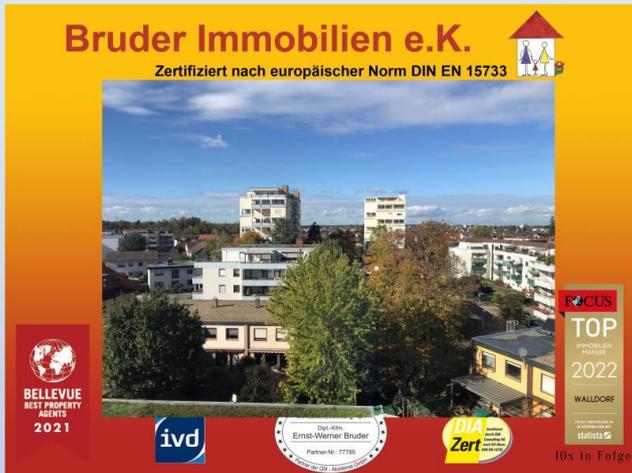


Leimen: 3 Zimmer, 2 Balkone mit Fernblick, 1 Keller, keine K-Provision



69181 Leimen

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 91 m²
Kaufpreis: 298.000 EUR

Objekt-Nr.: 2357KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder w
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136
Fax: +49 6227 5449642

Immobilie:	Mehrfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 4.439 m ²
Etage:	5
Etagenanzahl:	8
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung
Energieverbrauchskennwert:	123 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse D, Ausweistyp: Verbrauch,	
Energieträger: Öl, Baujahr der Anlagentechnik:	1971
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja

Leimen: 3 Zimmer, 2 Balkone mit Fernblick, 1 Keller, keine K-Provision



69181 Leimen

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 91 m²
Kaufpreis: 298.000 EUR

Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: 26 m², Parkett, Zugang zum Balkon, 8m²
Schlafzimmer: 17m², Laminat
Kinderzimmer: 13m², Zugang zum Balkon 6m²
Küche: 7m², Fliesen, Zugang zum großen Balkon
Bad: 4m², Fliesen, Wanne, WC, Waschbecken, Fenster
Gäste-WC
Diele: 14m²

Keller: 6 m²

Miete kalt: 700 Euro

Die Einzel-Garage kann für 20.000 Euro erworben werden, z.Z. für 80 Euro vermietet
MEA: 25/1.000

Hausgeld 362 Euro incl. InstRücklage, davon 223 Euro umlagefähig an Mieter

Energieverbrauch (durchschnittlich): 123 kWh/(m²xa) entspricht ca. 12 Liter Öl/m² im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten)

Öl-Zentralheizung (2018), Kabel, Fahrradkeller, Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterdienst,

Kaufnebenkosten:
<http://grundbuch.focus.de/rechner2/focus/>
www.sonnenverlauf.de

Ausstattung:

Zwei Balkone sind schon etwas Besonderes! Und aus dem 5 Stock haben Sie einen phantastischen Blick in alle Richtungen, denn der eine geht nach NW, der andere nach SO - Sie genießen also

Morgen - und Abendsonne, oder Schatten - je nach Wunsch.

Perfekt für die kleine Familie (1 KZ), aber natürlich auch den Single, der ein Home-Office mit Balkon genießen will.

Dominierend das große Wohnzimmer mit der danebenliegenden Küche, die beide Zugang zum SO-Balkon haben. Das Wohnzimmer-Parkett wurde kürzlich aufbereitet, der Küchenboden erneuert.

Das Bad im Retro - Design hat ein Fenster, in der Diele ist ein Einbauschränk als Abstellkammer

Ein Kellerraum und eine eigene, abgeschlossene Garage runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist an eine berufstätige Einzelperson seit 2010 vermietet.

Sie ist gerade am Renovieren, deswegen sind die Bilder nicht sehr aussagekräftig.

Lage:

Die Drei-Zimmer-Wohnung liegt im 5. OG eines Mehrfamilienhauses (23 Parteien, 8 Stockwerke) im südlichen Teil der Stadt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 4 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 400m, Auch zum Waldrand ist es nicht weit. Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege.

Leimen ist eine Stadt im nordwestlichen Baden-Württemberg, rund sieben Kilometer südlich von Heidelberg. Sie ist nach Weinheim und Sinsheim die drittgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises. Das Stadtgebiet Leimens besteht aus den fünf Stadtteilen Gauangeloch, Leimen, Lingental, St. Ilgen und Ochsenbach.

Leimen schließt sich direkt südlich an Heidelberg an, hat eine komplette Infrastruktur, ein großes Einkaufszentrum liegt nur 5 min entfernt; aber auch in der Stadt selbst gibt es alle Einkaufsmöglichkeiten in einer ausgewogenen



Leimen: 3 Zimmer, 2 Balkone mit Fernblick, 1 Keller, keine K-Provision



69181 Leimen

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 91 m²
Kaufpreis: 298.000 EUR

Einzelhandelsstruktur. Ein komplettes Schulangebot, zahlreiche Unternehmen (z.B. Heidelberger Zement) und Ärzte machen die Stadt autark. Zur Autobahn (A5) sind es ca. 8 min, so dass man schnell in Mannheim, Karlsruhe, Frankfurt oder Stuttgart ist - und Heidelberg liegt direkt vor der Haustür. Die Stadt hat ca. 27.000 Einwohner, eine komplette Infrastruktur, S-Bahn (8 min nach Heidelberg), Straßenbahn und Busse fahren nach Heidelberg und Karlsruhe, die B 3 führt am Ortsrand entlang.

<http://www.leimen.de>

Sonstiges:

Nachteil: keine Speisekammer
Vorteil: 2 Balkone, Fernblick, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ 10 mal seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.



Leimen: 3 Zimmer, 2 Balkone mit Fernblick, 1 Keller, keine K-Provision

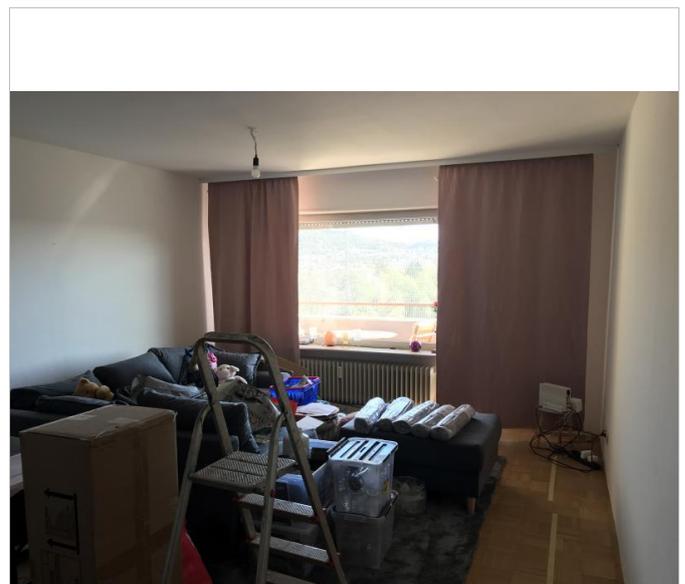


69181 Leimen

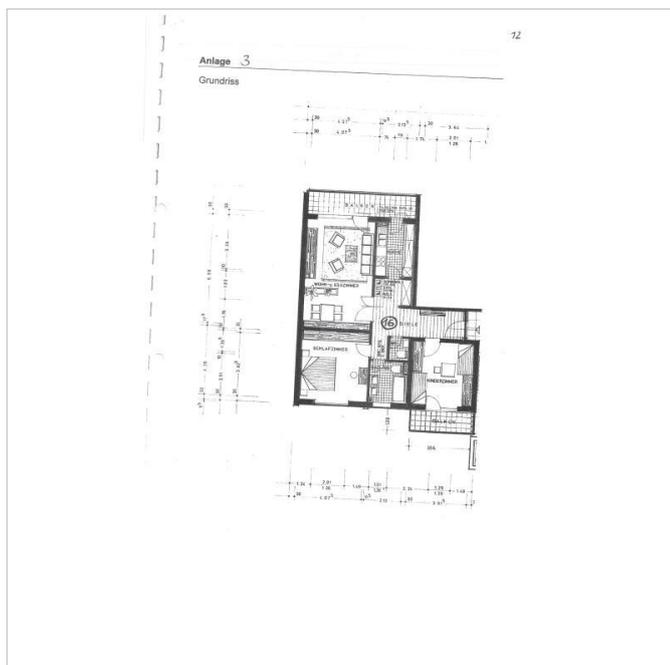
Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 91 m²
Kaufpreis: 298.000 EUR



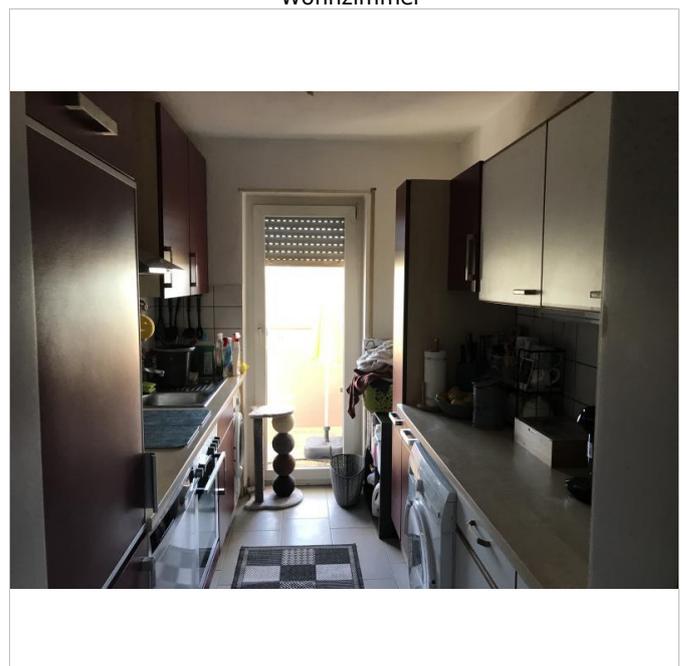
Blick vom Balkon



Wohnzimmer



Grundriss



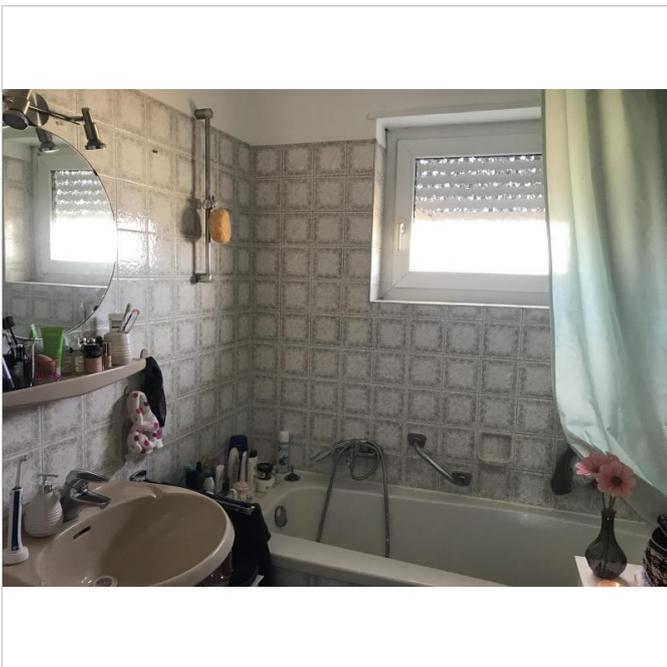
Leimen: 3 Zimmer, 2 Balkone mit Fernblick, 1 Keller, keine K-Provision



69181 Leimen

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 91 m²
Kaufpreis: 298.000 EUR

Küche



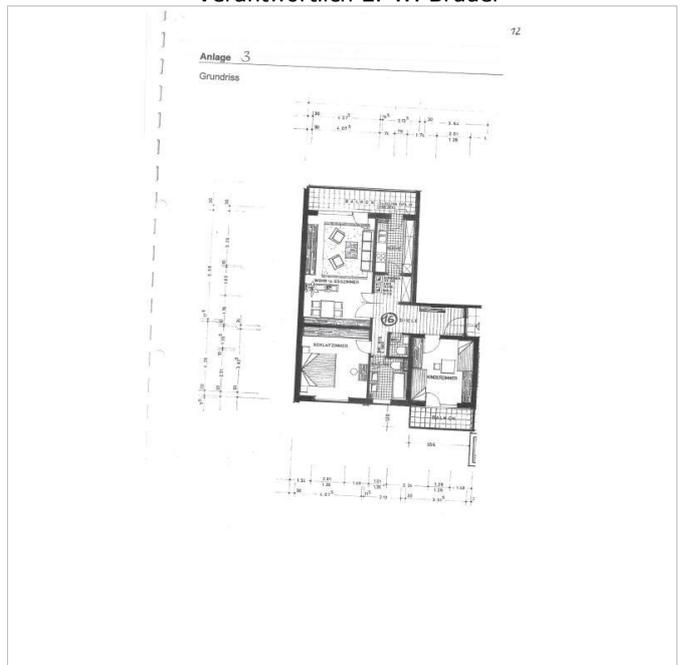
Bad Leimen



Zert. Makler Heidelberg



Verantwortlich E.-W. Bruder



Leimen: 3 Zimmer, 2 Balkone mit Fernblick, 1 Keller, keine K-Provision

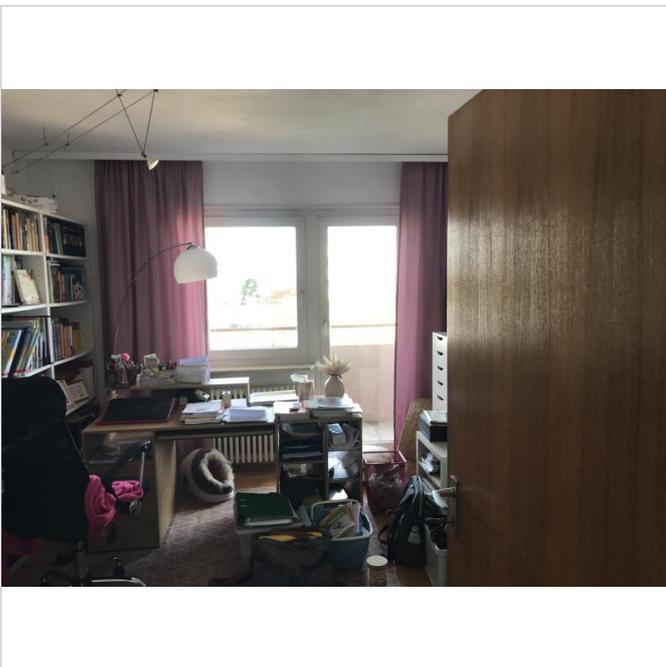


69181 Leimen

Zimmer: 3
 Wohnfläche: ca. 91 m²
 Kaufpreis: 298.000 EUR

Grundriss

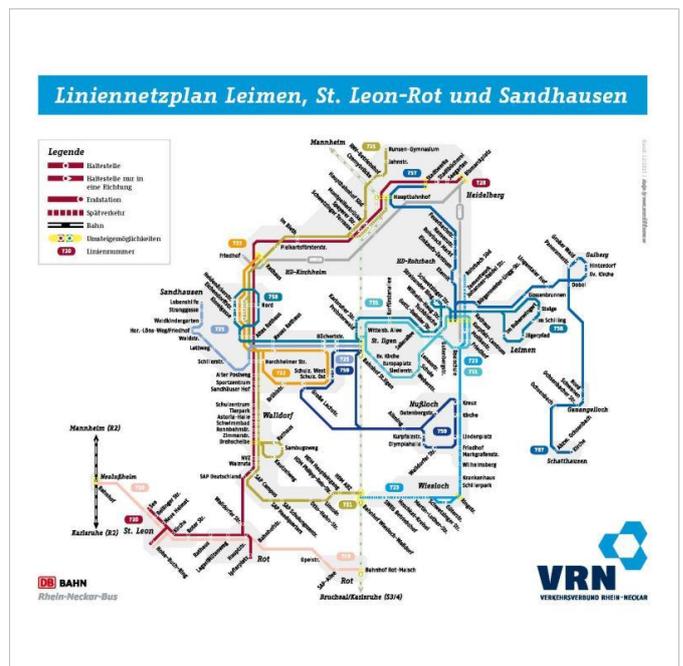
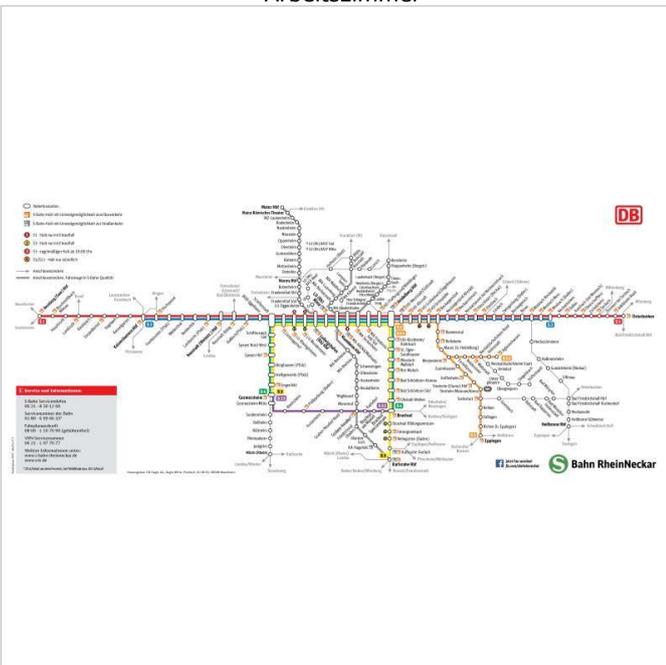
S-Bahn-Plan DB mit WA



Arbeitszimmer



Linienetzplan_StraBahn-Bus HD



Leimen: 3 Zimmer, 2 Balkone mit Fernblick, 1 Keller, keine K-Provision



69181 Leimen

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 91 m²
Kaufpreis: 298.000 EUR

Busverkehr Walldorf-Heidelberg