

# Exposé

## Wohnung in Leimen

### Schöne 2ZKB mit Balkon, Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-312988

#### Wohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Karolinger Allee 9  
69181 Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	64,29 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	1.740 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und frisch renovierte Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von St. Ilgen und ist ab dem 01.10.2024 verfügbar. Die lichtdurchfluteten Räume und der moderne Schnitt der 64qm großen Wohnung sorgen für ein angenehmes und komfortables Wohnambiente.

Der großzügige Wohnbereich bietet Ihnen ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Zusätzlich erwartet Sie ein praktisches gestaltetes Badezimmer mit Dusch-Badewannen-Kombination und eine mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattete Einbauküche. Auf dem traumhaften Balkon in süd-östlicher Lage genießen Sie morgens oder zum Feierabend entspannte Stunden. Darüber hinaus steht Ihnen ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein Kellerraum zur Verfügung.

Die 1995 erbaute und äußerst gepflegte Wohnanlage wird von einem Hausmeister- und Gärtnerservice vorbildlich betreut. Zudem sorgt die professionelle Hausverwaltung für den hervorragenden Erhalt der Anlage.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 1080 Euro. Darin enthalten sind neben der allgemeinen Wohnungsmiete auch die Nutzung der Küche, des Tiefgaragenstellplatzes sowie die Betriebskosten. Es wird eine Kautionshöhe von 1740 Euro erhoben.

## Ausstattung

- ✓ Überdachter Balkon in Süd-Ost-Lage
- ✓ Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, Wäschetrockner, Herd, Backofen, Dunstabzugshaube)
- ✓ praktisches gestaltetes Badezimmer mit Dusch-Badewannen-Kombination
- ✓ Privater Tiefgaragenstellplatz
- ✓ Aufzug (barrierefrei und direkt zugänglich vom Tiefgaragenstellplatz in nur 10 Meter Entfernung. Aufzug hält in unmittelbarer Nähe zur Wohnungstür.)
- ✓ abschließbarer Fahrradkeller
- ✓ Privates Kellerabteil
- ✓ Bodenbelag: helles Laminat
- ✓ Küche und Bad: hell gefliest
- ✓ Neue Gaszentralheizung
- ✓ Professioneller Hausmeister- und Gärtnerservice

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Lage

Die Wohngegend zeichnet sich durch eine ruhige und familiäre Atmosphäre aus und bietet eine angenehme Umgebung für Bewohner jeden Alters. Der Wohlfühlfaktor wird durch die zahlreichen Grünflächen, Bäume und Gärten abgerundet.

Zum alltäglichen Wohnkomfort tragen das schnelle Erreichen diverser Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und anderer lokaler Einrichtungen bei. Darüber hinaus verfügt St. Ilgen über eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das allgemeine

Verkehrsnetz, wodurch das nahegelegene Heidelberg oder die Autobahnen A5 und A6 innerhalb weniger Minuten erreichbar sind. In ca. 350 Meter Entfernung befindet sich die nächste Bushaltestelle und in ca. 900 Meter Entfernung der S-Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen. Von dort aus erreichen Sie den Heidelberger Hauptbahnhof in 6 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Aufzug



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gebäudeeingang



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse

## 69181 Leimen Karolinger Allee 9 1.OG W13

Professionelle Nachzeichnung

