

Leimen / Sankt Ilgen

## Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Balkon und Stellplatz

???????: 25018011

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

?????: 124.000 EUR • ??????: ca. 35 m<sup>2</sup> • ??????: 1

????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

?? ??? ????

????????? ??????????	25018011	????? ???????	124.000 EUR
???????????	ca. 35 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	1	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	1	???????	???????
????? ????????????	1972	???????????	???????????????
????? ????????????	1 x ?????????? ????	???????????	?????????, ??????????

????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	03.03.2028
???????????????	
?????? ???	

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????	1972
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

?? ???????



???????? ?????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

?? ???????



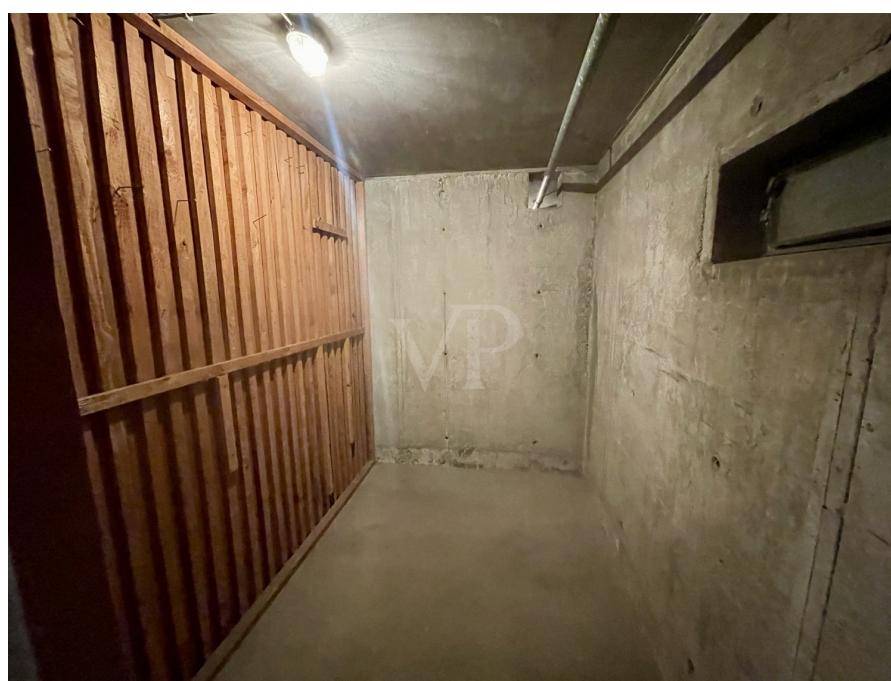
????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

?? ???????



????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

?? ???????



????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

?? ????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## ??? ????

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1972 erbaut und befindet sich in einem sehr gut instand gehaltenen Mehrfamilienhaus. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft Raum für eine gemütliche und individuelle Wohnatmosphäre.

Große Fensterflächen und ein schöner Balkon sorgen für eine helle und freundliche Lichtstimmung – ideal zum Wohlfühlen. Die funktional geschnittene Küche ist mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet und bietet genügend Arbeitsfläche sowie Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und in zeitlosen, neutralen Farbtönen gehalten.

Das Gebäude selbst präsentiert sich in gepflegtem Zustand – Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen werden regelmäßig professionell betreut, was sich positiv auf die Wohnqualität auswirkt.

Ein geräumiger Kellerraum sowie ein überdachter Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

????????????????? ??? ????????

- großer Balkon
- Einbauküche
- Fahrstuhl
- Kellerraum
- überdachter Stellplatz

????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

??? ??? ??? ??????????

Sankt Ilgen, ein charmant gewachsener Stadtteil von Leimen, liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar und verbindet gekonnt die Vorteile stadtnaher Infrastruktur mit dem ruhigen Flair eines Vororts. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an Heidelberg, Mannheim und Walldorf aus – sowohl über die B3 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie der S-Bahn-Linie S3/S4, die fußläufig erreichbar ist.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung – ideal für Studenten, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Die grüne Umgebung mit Feldern, Wiesen und Naherholungsgebieten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Gleichzeitig sorgen lokale Vereine und kulturelle Veranstaltungen für ein aktives und lebendiges Miteinander in der Gemeinde.

Dank seiner Kombination aus Wohnqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung gehört Sankt Ilgen zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Rhein-Neckar-Kreis.

???????? ?????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

????????? ??????????: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)