

Leimen / Sankt Ilgen

# Monocale ben tenuto con ascensore, balcone e posto auto

Codice oggetto: 25018011

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 124.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 35 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25018011    |
| Superficie netta    | ca. 35 m²   |
| Vani                | 1           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1972        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 124.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>03.03.2028</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>109.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1972</b>                                |

Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## La proprietà



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



**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## La proprietà



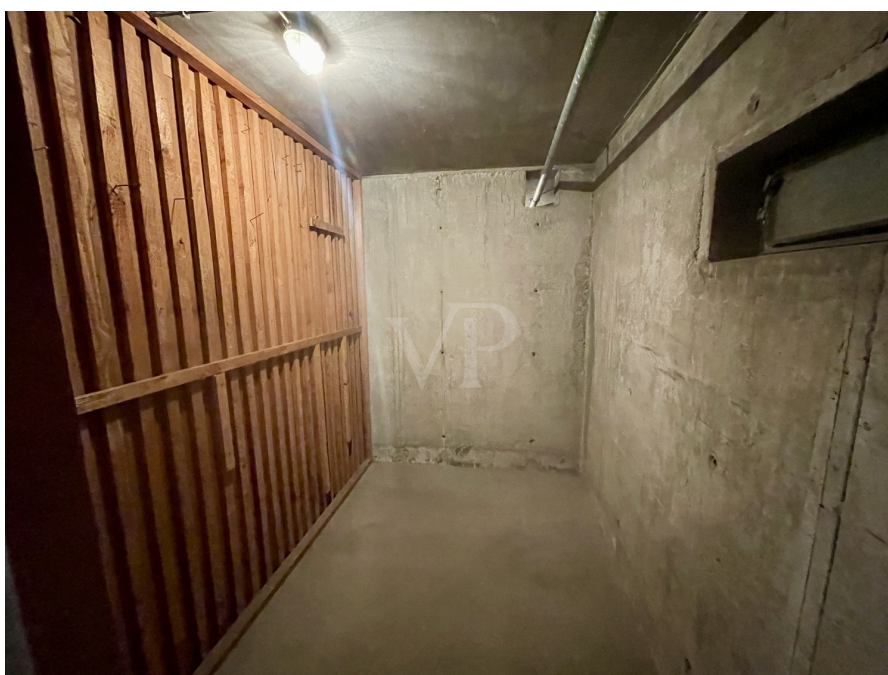
**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## Una prima impressione

Questo monolocale ben tenuto, di circa 35 metri quadrati, è stato costruito nel 1972 e si trova in un edificio plurifamiliare molto curato. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso con ampio spazio per un guardaroba. Le ampie zone giorno e notte offrono diverse possibilità di arredo e creano un'atmosfera accogliente e personalizzata. Ampie finestre e un grazioso balcone creano un ambiente luminoso e accogliente, ideale per il relax. La cucina, dal design funzionale, è dotata di tutti gli allacciamenti necessari e offre ampio spazio di lavoro e ripostiglio. Il bagno è dotato di vasca ed è rifinito con colori neutri e senza tempo. L'edificio stesso è in ottime condizioni: le aree comuni e il giardino sono regolarmente mantenuti professionalmente, il che influisce positivamente sulla qualità della vita. Un'ampia cantina e un posto auto coperto completano questa interessante offerta. Che sia per uso personale o come investimento immobiliare, questo appartamento offre molteplici possibilità. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Barbara Busch und Isabella Busch**

---

**Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg**

**Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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