

Leimen / Sankt Ilgen

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

Property ID: 25018011

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 124.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## At a glance

Property ID	25018011	Purchase Price	124.000 EUR
Living Space	ca. 35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	03.03.2028	Final energy consumption	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## The property



Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## The property



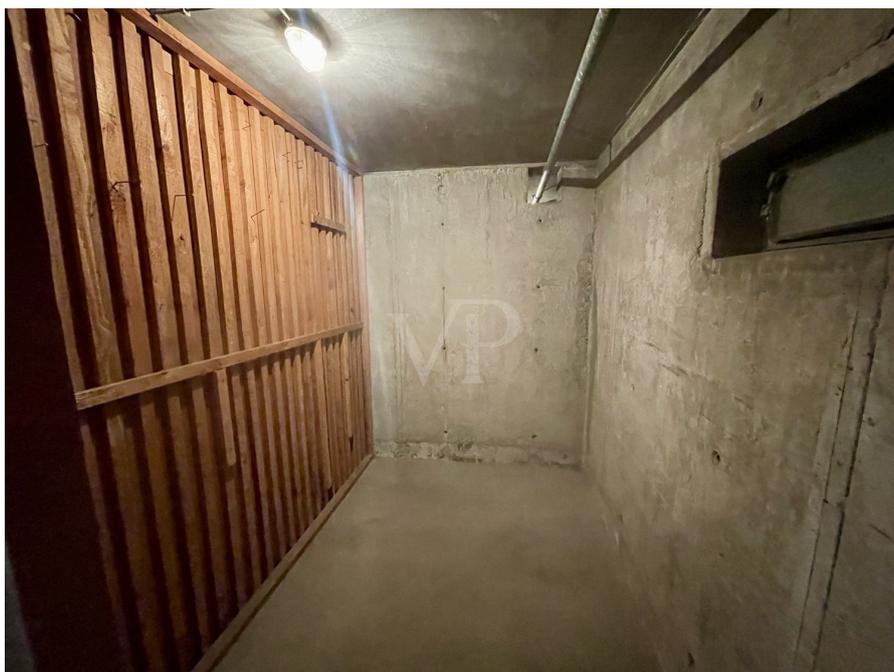
Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## The property



Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## The property



Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## The property



Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## A first impression

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!

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## Details of amenities

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

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## All about the location

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.

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## Other information

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.

Property ID: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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