

Leimen / Sankt Ilgen

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

CODICE OGGETTO: 25018011

Neuvorstellung



[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	25018011	Prezzo d'acquisto	124.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Piano
Superficie netta	ca. 35 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport		

CODICE OGGETTO: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.03.2028	Consumo finale di energia	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## La proprietà



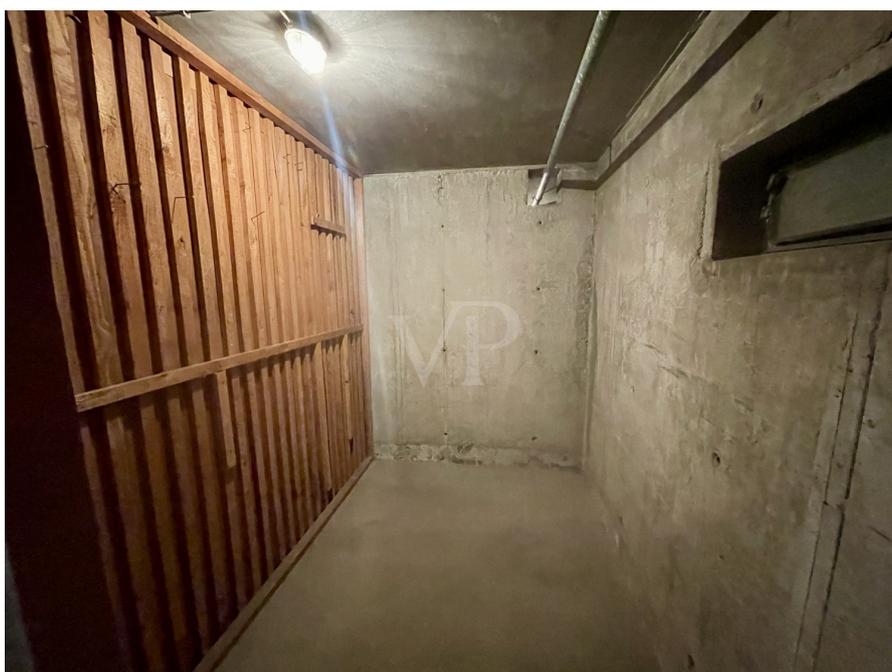
CODICE OGGETTO: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25018011 - 69181 Leimen / Sankt Ilgen**

## Una prima impressione

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!

**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

---

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)