

# Exposé

## Wohnung in Leimen

### Provisionsfrei 3 Zimmer Wohnung mit Einbauküche



Objekt-Nr. OM-329039

### Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

69181 Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	405 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und gut gelegene Wohnung befindet sich in der sechsten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und steht zum Verkauf. Die Wohnung bietet drei Zimmer, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC, was sie ideal für Familien oder Paare macht. Der Zugang zu den Räumlichkeiten ist durch einen Aufzug gewährleistet, was zusätzlichen Komfort bietet. Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die einen herrlichen Ausblick und Raum für Entspannung bieten. Der Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche und bietet mit einem dazugehörigen Kellerraum ausreichend Stauraum.

Aktuell ist die Immobilie vermietet, was eine kontinuierliche Einnahmequelle von monatlich 814,00 € sichert. Der Mietspiegel deutet darauf hin, dass eine Anpassung der Kaltmiete auf etwa 1000 € möglich ist, was das Investment noch attraktiver macht. Diese Wohnung ist eine ausgezeichnete Wahl für Käufer, die Wert auf Komfort, Lage und Potential legen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Leimen St. Ilgen, einem Ortsteil der charmanten Stadt Leimen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die hervorragende Infrastruktur bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Erholungsflächen wie Parks sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet, was die Mobilität innerhalb der Region und darüber hinaus gewährleistet. Diese Immobilie repräsentiert Wohnkomfort und Bequemlichkeit.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

