

# Leimen: 3 ZKB mit TG-StPl und Südbalkon, 1.OG, Kurpfalz-Centrum, keine Käufer-Prov., LEER



69181 Leimen

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.000 EUR

Objekt-Nr.: 2460KWBr

**Bruder Immobilien e.K.**  
*nicht wohnen-LEBEN*



**Ihr Ansprechpartner:**  
Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder h  
E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)  
Tel: +49 6221 5028430  
Mobil: +49 172 3918136  
Fax:

Immobilie:	MFH
Grundstückgröße:	ca. 6.378 m <sup>2</sup>
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1984
Qualität der Ausstattung:	normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung
Energieverbrauchskennwert:	132 kWh/m <sup>2</sup> *a,
Effizienzklasse E, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger: Öl, Baujahr der Anlagetechnik:	1984
Bezugsfrei ab:	sofort

Objekt Nr. 2460KWBr

Bruder Immobilien e.K.  
Telefon: +49 6227 5449640  
Mobil: +49 172 3918136

Leimen: 3 ZKB mit TG-StPl und Südbalkon, 1.OG, Kurpfalz-Centrum, keine Käufer-  
Prov., LEER



69181 Leimen

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Innen-Video <https://youtu.be/soO7cmkyAAA>

Wohn-/Esszimmer: 35m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 13m<sup>2</sup>

Kinderzimmer: 11m<sup>2</sup>

Küche: 5m<sup>2</sup>

Bad: 4,5m<sup>2</sup>, Fenster

Gäste-WC 1,6m<sup>2</sup>

Diele Eingang: 6m<sup>2</sup>

Diele vor Bad: 4m<sup>2</sup>

Balkon: 10m<sup>2</sup>

Balkon: Süden, unverbauter Blick bis Nußloch und zu den Bergen

Abstellkammer im Dachboden (statt Keller):

MEA 785/100.000

Energieverbrauch (durchschnittlich):132 kWh/  
(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 13 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr  
(Energie für Warmwasser enthalten)

Öl-Zentralheizung, Hausmeister,  
Treppenhausreinigung, Winterdienst

Kaufnebenkosten:

<https://grundbuch.focus.de/rechner2/focus/>

[www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de)

Keine Käuferprovision!

## Ausstattung:

Innen-Video <https://youtu.be/soO7cmkyAAA>

Die Wohnung ist Bestandteil des Kurpfalz-  
Zentrums, liegt aber am Süden und damit  
ruhig; die Verbindungsstrasse Leimen - Nussloch  
läuft an der Westseite der Anlage vorbei.

Dominierend ist der große Balkon mit Südlage,  
Sie haben einen Blick auf die Berge im Osten, und  
direkt vorm Balkon ist eine große Grünanlage mit

Bäumen, niemand schaut Ihnen in die  
Wohnung!!!

Der Eigentümer wohnte selbst in der Wohnung,  
natürlich ist alles hervorragend gepflegt. Und in  
der Anlage sorgen die Geschäftsleute dafür, dass  
der Hausmeister einen hervorragenden Job  
macht.

Das große Wohn-Esszimmer läßt keine Wünsche  
offen, der davor liegende überdachte Balkon  
macht es noch größer, und die Überdachung  
schützt Sie vor Regen. Durch die Südausrichtung  
ist es natürlich sehr hell. Die Küche ist klein und  
zweckmäßig, die Einbauküche könnte  
übernommen werden, hat aber mehr  
symbolischen Wert.

Auch das Gästezimmer hat einen Zugang zum  
Balkon und bekommt mit seiner Südlage viel  
Licht.

Das Schlafzimmer bietet auch Platz für einen  
großen Kleiderschrank.

Statt eines Kellers haben Sie ein Dachbodenabteil,  
so daß für Stauraum gesorgt ist.

Der Fußboden im Wohnzimmer wurde vor 2  
Jahren erneuert.

## Lage:

Innen-Video <https://youtu.be/soO7cmkyAAA>

Die Drei-Zimmer-Wohnung liegt im 1. OG eines  
Mehrfamilienhauses - Kurpfalz - Zentrum - im  
Zentrum der Stadt; trotzdem blicken Sie vom  
Balkon aus auf ca. 200m Grünfläche. Die nächste  
Bushaltestelle ist ca. 2 Gehminuten entfernt; bis  
zum nächsten Supermarkt sind es 200 m und bis  
zum Stadtzentrum sind es 300m.

Leimen ist eine Stadt im nordwestlichen Baden-  
Württemberg, rund sieben Kilometer südlich von  
Heidelberg. Sie ist nach Weinheim und Sinsheim  
die drittgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises.  
Das Stadtgebiet Leimens besteht aus den fünf  
Stadtteilen Gauangeloch, Leimen, Lingental, St.  
Ilgen und Ochsenbach.



Leimen: 3 ZKB mit TG-StPI und Südbalkon, 1.OG, Kurpfalz-Centrum, keine Käufer-  
Prov., LEER



69181 Leimen

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.000 EUR

Leimen schließt sich direkt südlich an Heidelberg an, hat eine komplette Infrastruktur, ein großes Einkaufszentrum liegt nur 5 min entfernt; aber auch in der Stadt selbst gibt es alle Einkaufsmöglichkeiten in einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur. Ein komplettes Schulangebot, zahlreiche Unternehmen (z.B. Heidelberger Zement) und Ärzte machen die Stadt autark.

Zur Autobahn (A5) sind es ca. 8 min, so dass man schnell in Mannheim, Karlsruhe, Frankfurt oder Stuttgart ist - und Heidelberg liegt direkt vor der Haustür.

Die Stadt hat ca. 27.000 Einwohner, eine komplette Infrastruktur, S-Bahn (8 min nach Heidelberg), Straßenbahn und Busse fahren nach Heidelberg und Karlsruhe, die B 3 führt am Ortsrand entlang.

<http://www.leimen.de>

## Sonstiges:

Innen-Video <https://youtu.be/soO7cmkyAAA>  
Nachteil: große Anlage, nicht behindertengerecht  
Vorteil: Südlage, Einkaufsgelegenheit u. Restaurants, keine Käufer-Provision, FREI

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ 2013 - 2024 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.



Leimen: 3 ZKB mit TG-StPl und Südbalkon, 1.OG, Kurpfalz-Centrum, keine Käufer-  
Prov., LEER

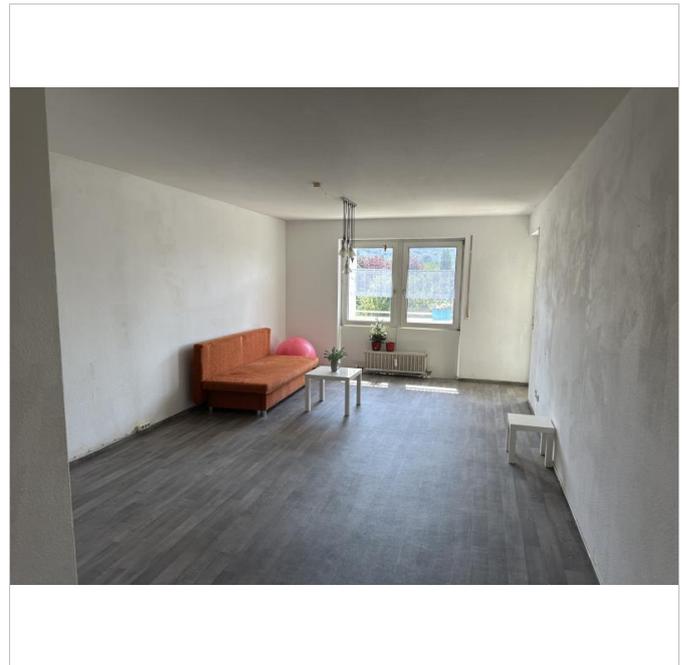


69181 Leimen

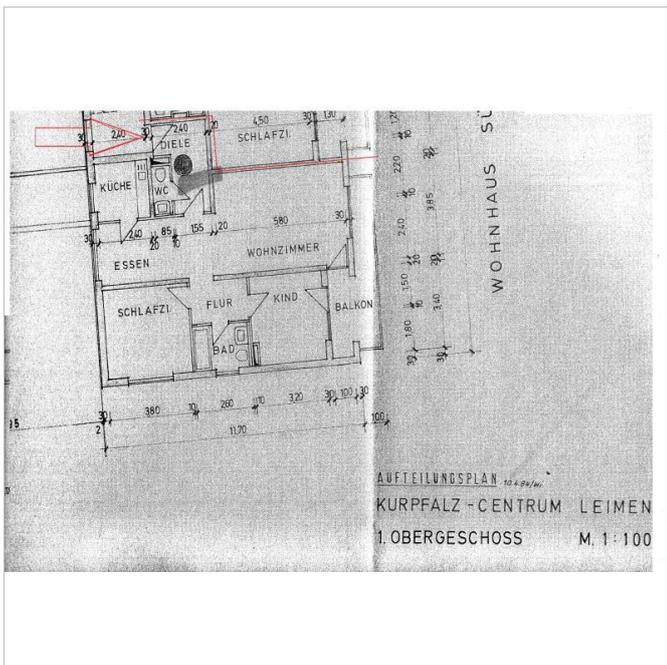
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.000 EUR



Süd-Fassade



Wohnzimmer



Grundriss LE Kurpfalz 9



Kinderzimmer

Leimen: 3 ZKB mit TG-StPl und Südbalkon, 1.OG, Kurpfalz-Centrum, keine Käufer-  
Prov., LEER



69181 Leimen

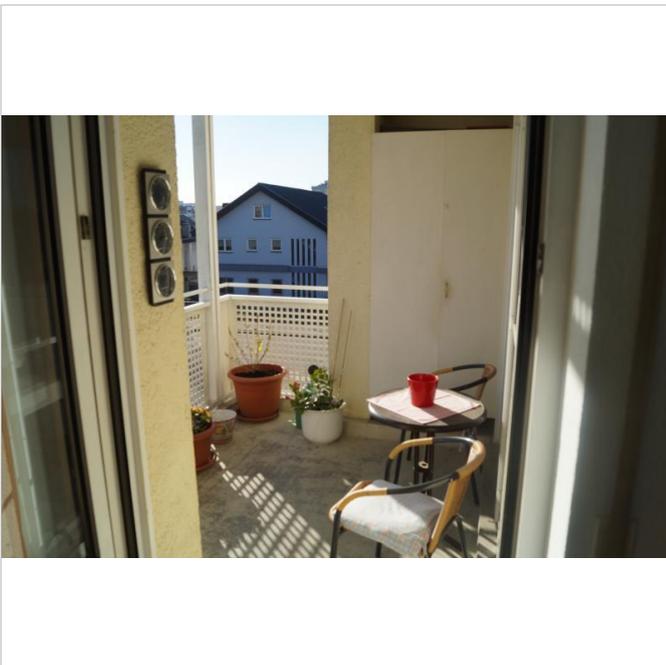
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.000 EUR



Küche



Zert. Makler Heidelberg



Balkon 10m<sup>2</sup>



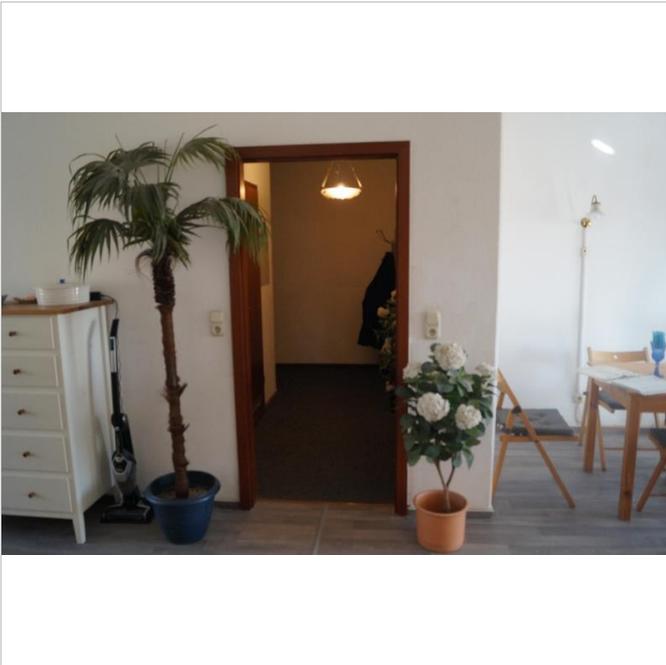
Verantwortlich E.-W. Bruder

Leimen: 3 ZKB mit TG-StPl und Südbalkon, 1.OG, Kurpfalz-Centrum, keine Käufer-  
Prov., LEER



69181 Leimen

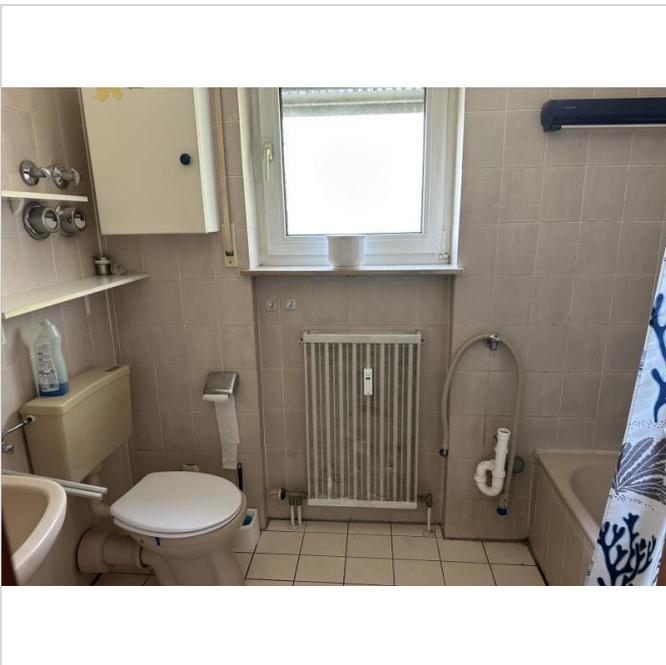
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.000 EUR



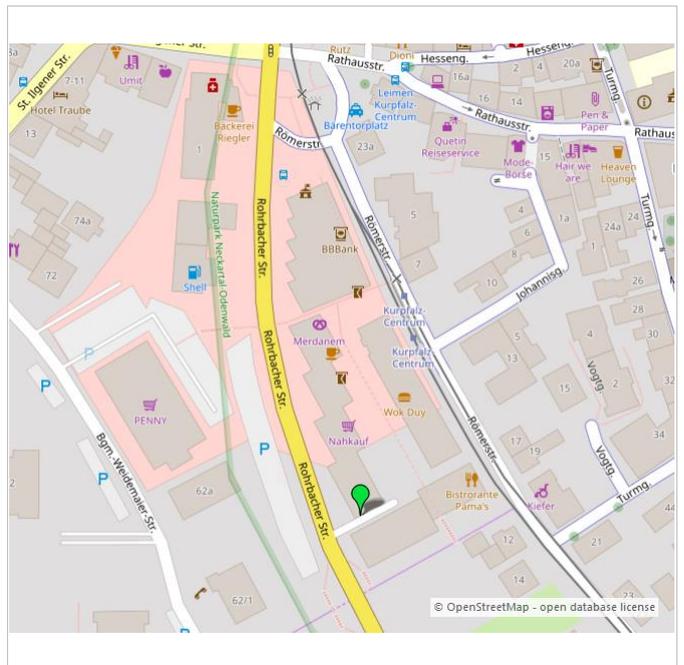
Flur



Blick vom Balkon



Bad mit Fenster



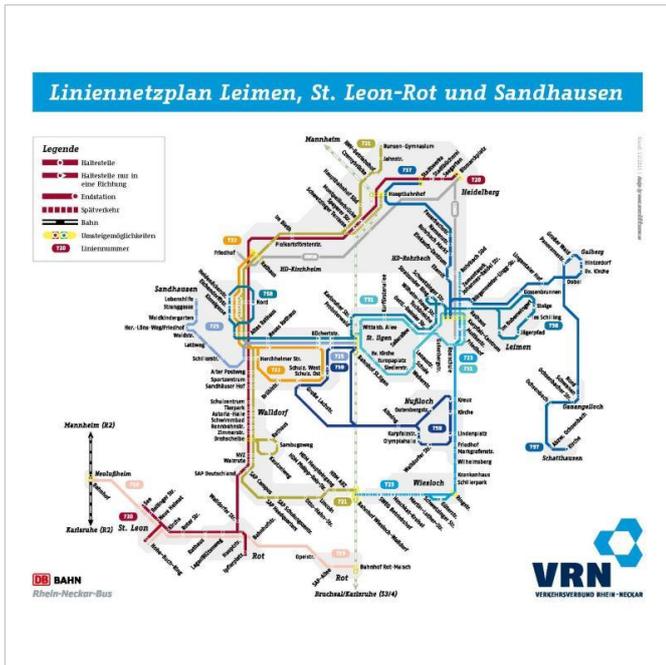
Umgebungskarte 1

Leimen: 3 ZKB mit TG-StPI und Südbalkon, 1.OG, Kurpfalz-Centrum, keine Käufer-  
Prov., LEER



69181 Leimen

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 248.000 EUR



Busverkehr Walldorf-Heidelberg