



Helle 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia und zwei Stellplätzen in familienfreundlicher Lage

Dornierstraße 8, 69181 Leimen

Kauf · Wohnung · Erdgeschosswohnung

339.000,00 €

zzgl. Käuferprovision 1,79 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objekt-ID	HA2684338	Kaufpreis	339.000,00 €
Wohnfläche	96 m²	Hausgeld	546,14 € /Monat
Balkon/Terrasse	15,3 m²	Instandhaltungsrücklage	67,00 €
Zimmer	3,5	Stellplätze	2 (Außenstellplatz)
Schlafzimmer	2	Verfügbar ab	kurzfristig nach Vereinbarung
Badezimmer	1	Energieausweis	liegt vor
Balkone	1	Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Etagenlage	Erdgeschoss	Energiekennwert	189.00 kWh/(m²·a)
Baujahr	1982	Effizienzklasse	F
Objektzustand	gepflegt	Heizungsart	Gas-Heizung
Letzte Modernisierung	2005	Energieträger	Gas
Ausstattungsqualität	normal	Baujahr Anlagentechnik	2007
Bad	Dusche, Wanne	Gültig bis	26.07.2028
Bodenbelag	Parkett, Fliesen		

Keller
Gäste-WC
Einbauküche
Loggia
Abstellraum
2-fach Verglasung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96,29 m² Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine großzügige Loggia, die den Wohnbereich ideal erweitert. Das geräumige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Loggia bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die separate Küche wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung und sorgt für noch mehr Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Haus, das Teil einer insgesamt 12 Einheiten umfassenden Wohnungseigentümergeinschaft ist. Der gepflegte Gemeinschaftsgarten vor dem Haus lädt zum Verweilen ein und steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller bietet zudem eine praktische und sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Außenstellplätze direkt vor dem Haus sowie einen eigenen Kellerraum. Dank der ruhigen Wohnlage und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in angenehmer Wohnlage schätzen.

Das monatliche Hausgeld umfasst bereits einen Großteil der laufenden Bewirtschaftungskosten, darunter Heiz- und Warmwasserkosten, Gebäudeversicherung, Hausmeisterservice, Müllentsorgung, Allgemeinstrom, Hausverwaltung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Viele laufende Kosten sind somit bereits berücksichtigt.

Einige der im Exposé verwendeten Bilder wurden mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) digital optimiert. Dabei wurden ausschließlich die Lichtverhältnisse verbessert, persönliche Gegenstände im Keller und Badezimmer entfernt sowie das Kinderzimmer beispielhaft virtuell eingerichtet. Bauliche Gegebenheiten, Raumgrößen, Grundrisse oder sonstige wesentliche Eigenschaften der Immobilie wurden nicht verändert. Die Bilder dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Leimen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen

Wohnatmosphäre mit überwiegend kleineren Mehrfamilienhäusern und viel Grün – ideal für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen sind schnell zu erreichen und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Erholungssuchende profitieren von den zahlreichen Spazier- und Radwegen, den Weinbergen sowie dem nahegelegenen Leimener Wald.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen verbinden Leimen bequem mit Heidelberg, Sandhausen und den umliegenden Gemeinden. Über die Bundesstraße B3 sowie die Autobahnen A5 und A6 gelangen Pendler schnell in die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Sonstiges

Haftungsausschluss:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Jessica Brunner · Immobilienberaterin

Mobil: 0151 12363785 | jessica.brunner@haushirsch.de

HausHirsch GmbH · Hauptstraße 44, 40789 Monheim am Rhein · Tel: +49 800 000 1244 · info@haushirsch.de · <https://haushirsch.de>

HRB: HRB 99093 | Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf | GF: Christian Wanderer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Das Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung nicht gestattet.

© 2026 HausHirsch GmbH – Alle Rechte vorbehalten.

