

# Exposé

## Wohnung in St. Leon - Rot

### Freundliche 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-399613

#### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Kühne

68789 St. Leon - Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	74,80 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	382 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten. Zur Wohnanlage gehört eine Tiefgarage mit Duplex-Parker und Stellplätzen. Die Wohnung ist hell, gut geschnitten und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit, da die Schlafzimmer nach hinten ausgerichtet sind.

## Ausstattung

- Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten (Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühl- Gefrierkombination)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil
- Balkon mit angenehmer Größe für Sitzmöbel
- Bodenbeläge in Laminat und Fliesen (je nach Raum)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) inklusive

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Makrolage:

Die Immobilie liegt in St. Leon-Rot, einer lebendigen und attraktiven Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Nähe zum renommierten Golfclub St. Leon-Rot und zur SAP macht die Region überregional bekannt und bietet wirtschaftliche Stabilität sowie zukunftssichere Immobilienpreise.

Infrastruktur und Freizeitangebot

St. Leon-Rot bietet eine moderne Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Discounter, Supermärkte und Bäckereien. Für Familien sind die öffentlichen Schulen, ein Privatgymnasium sowie mehrere Kindergärten schnell erreichbar. Sportvereine und der St. Leoner See bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend. Die Autobahnen A5 und A6 ermöglichen schnelle Verbindungen zu Städten wie Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Bruchsal. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel gut verfügbar, was die Mobilität innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar erleichtert.

Umgebung und Lebensqualität

Die naturnahe Umgebung mit Grünflächen und der St. Leoner See machen die Region ideal für Freizeitaktivitäten. Die Nähe zu größeren medizinischen Einrichtungen in Walldorf bietet

zusätzliche Vorteile. Insgesamt bietet St. Leon-Rot eine hohe Lebensqualität, die besonders für Familien attraktiv ist.

**Mikrolage:**

Das Objekt liegt zentral in St. Leon- Rot (Ortsteil: St. Leon), mit einer Bushaltestelle in nur 5 Minuten Entfernung. Supermärkte, Apotheken und eine Grundschule sind in 2 bis 5 Minuten erreichbar, was den Alltag besonders bequem macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie

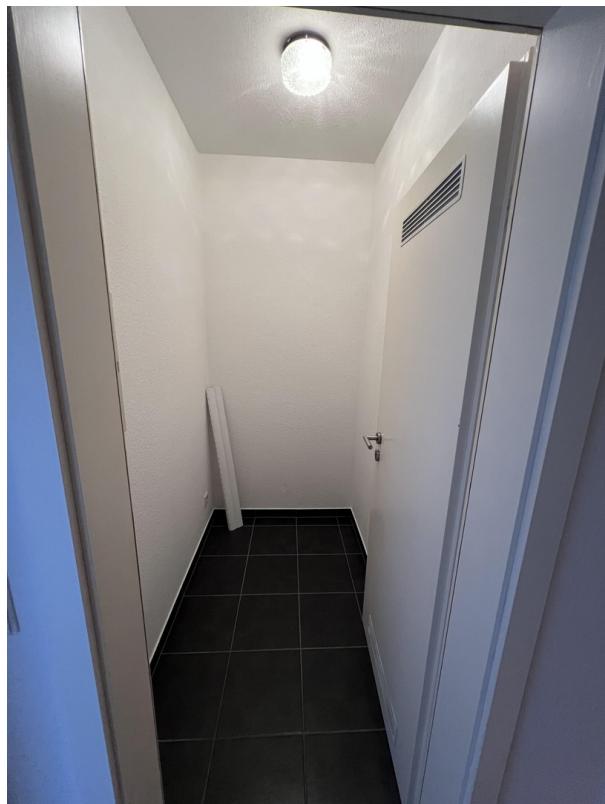


Balkon



Badezimmer

# Exposé - Galerie

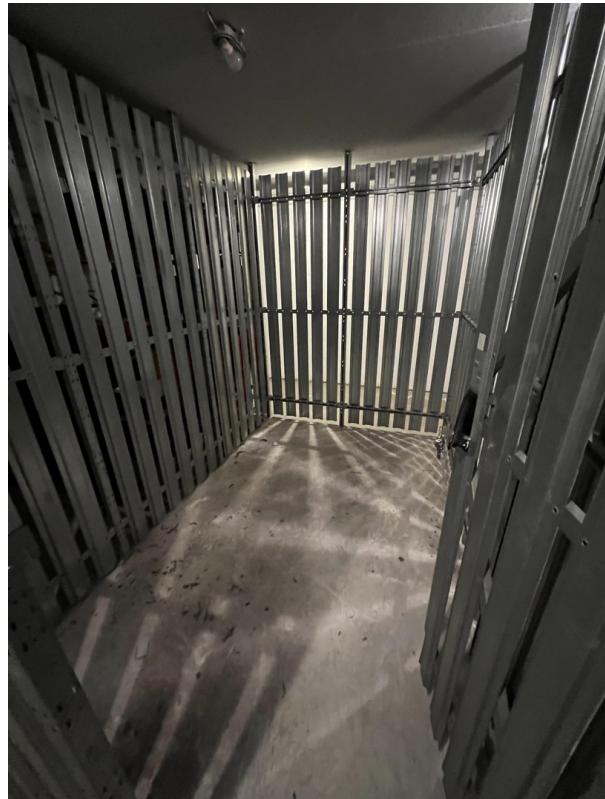


Abstellraum

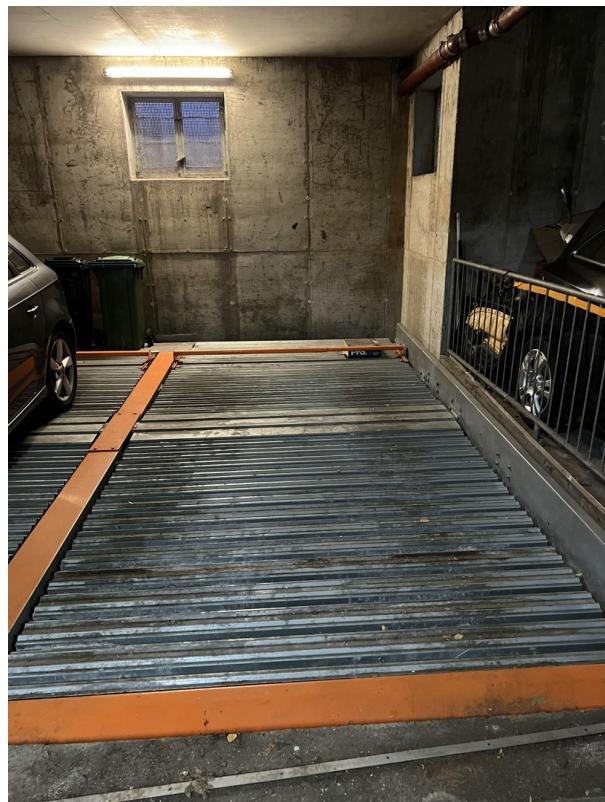


Gäste WC

# Exposé - Galerie



Keller



Duplexparker

# Exposé - Grundrisse

