

# Exposé

## Einfamilienhaus in St. Leon-Rot

**Attraktives 1-Familien-Haus in St. Leon-Rot in ruhiger  
guter Lage zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-408432

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mayer

68789 St. Leon-Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	530,00 m²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes 1-Familien-Haus auf einem 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück

Wohnfläche:

EG: ca. 117 m<sup>2</sup> Wohn- und Esszimmer ca. 44,3 m<sup>2</sup>, 3 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Küche.

DG: hier befinden sich 2 große Zimmer und ein abgeschlossener Abstellraum.

KG: 1 Bad mit Wanne, 1 Gäste-WC, Hobbyraum und weitere Räume teilweise tapeziert und mit Laminat ausgelegt.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>

Zum Haus gehört eine freistehende geräumige Garage, unterkellert sowie ein Autoabstellplatz.

Das Haus ist zurzeit nicht vermietet. Die eingestellten Fotos sind nicht mehr aktuell, sie dienen der Veranschaulichung.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befinden sich das große Wohn- und Esszimmer, die Küche und weitere drei Zimmer sowie ein Bad mit bodengleicher Dusche und Toilette. Im Wohnzimmer gibt es einen Kaminofen. Vom Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer aus direkter Zugang zur Terrasse und dem Garten. Das Wohn- und Esszimmer sowie die Diele haben Parkettböden. Die weiteren Zimmer sind mit Laminat ausgelegt. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 saniert und mit hochwertiger Sanitäreinrichtung z. B. bodengleiche Dusche, Doppelwaschbecken etc. ausgestattet, sowie die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert.

Im Kellergeschoss gibt es ein Bad mit Wanne, 1 separates WC, einen Hauswirtschaftsraum und weitere Räume, die teilweise tapeziert und mit Laminat ausgelegt sind. Sie wurden als Gästezimmer und Homeoffice genutzt. Hier befindet sich auch der Heizungsraum mit der Gasheizung, die 2009 eingebaut wurde und jährlich von einer Fachfirma gewartet wird. Das Kellergeschoss ist zusätzlich durch eine Außentreppe erreichbar.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 große Räume und ein separater abgeschlossener Abstellraum. Hier wurden noch verschiedene Handwerkerarbeiten durchgeführt. Es wurden die Elektroleitungen erneuert, verkleidet und die Räume mit Deckenstrahlern versehen.

Der große Garten wird noch umgestaltet, der Zaun erneuert und eine Rasenfläche angelegt. Hier können Wünsche von zukünftigen Mietern berücksichtigt werden. Die Terrasse ist teilweise überdacht.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon in einer Sackgasse gelegen, in einer ruhigen guten Wohnlage, viel Grün, nette Nachbarn, gute Einkaufsmöglichkeiten. Spielplatz, Kindergarten und Grundschule in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In der Nähe befindet sich der St. Leoner See und der Golfplatz, ebenso die SAP; gute Anbindung an die A 5 und A 6. Die Bushaltestelle ist ca. 5 Minuten entfernt, Verbindungen direkt nach Heidelberg, nach Walldorf oder zum Bahnhof Rot-Malsch. Der Bahnhof Rot-Malsch ist auch in ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	179,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Bad im EG

# Exposé - Galerie



Flur im EG



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG



# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Zimmer im EG

# Exposé - Galerie



Zimmer im EG



Hauswirtschaftsraum im KG



# Exposé - Galerie



Gästezimmer KG



Flur im KG



# Exposé - Galerie



Homeoffice im KG



Gäste-WC im KG



DG Raum 1

# Exposé - Galerie



DG Raum 2



[illegible]

## 54

