

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in St. Leon-Rot

**3 ZKB mit Garten**



Objekt-Nr. OM-413959

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.480 € + NK**

68789 St. Leon-Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.960 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2 Familienhauses und hat direkten Zugang zum dazugehörigen Garten, der von keiner Seite her einsehbar ist. Sie können hier ihre eigene Wohlfühloase genießen.

## Ausstattung

Sie betreten die helle Wohnung direkt in einen Flurbereich , der in den offenen Wohnbereich übergeht. Auch die Küche reiht sich in den offenen Bereich mit ein. All die Räume sind mit Steinzeug Fliesen ausgestattet, die durch die Fußbodenheizung gewärmt werden. Vom Wohnbereich gelangen Sie ins Schlafzimmer. Von dort aus gelangen Sie durch den begehbaren Schrankraum in das Bad. Dieses können Sie auch vom Flur aus betreten.

Das weiter Zimmer kann als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden.

Der große Kellerraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss bietet viel Platz zum Verstauen.

Sie betreten einen schönen Garten sowohl vom Schlaf- als auch vom Wohnbereich.

Der Garten ist vor neugierigen Blicken durch eine hohe Hecke geschützt.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

St. Leon-Rot ist durch die SAP und den Golfclub St. Leon-Rot über die Grenzen hinaus bekannt geworden und auch die Nähe zum St. Leoner See macht das Wohnen sehr attraktiv. Der Ort bietet neben einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, viele Sportvereine, Kindergärten Grund- und Hauptschule, so wie das Privatgymnasium, alles was Familien das Leben erleichtert und lebenswert macht.

Städte wie Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe, Bruchsal sind durch die Nähe der Autobahnansbindung A5 und A6 schnell zu erreichen.

Aber auch Öffentliche Verkehrsmittel stehen vor Ort zur Verfügung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Bad