

# Exposé

## Wohnung in St. Leon-Rot

### Wohlfühl-3-Zimmer-Wohnung, Balkon, Klimaanlage, EBK & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-417090

#### Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:  
Sabine Trinter

Eichenweg 7  
68789 St. Leon-Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von privat: Traumhafte Lage direkt am Golfplatz – Ortsteil Rot | ab 01.04.2026 frei, ggf. schon ab 15.02.26

Diese charmante und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock und bietet ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. In begehrter Lage direkt am Golfplatz gelegen, verbindet sie Wohnqualität, Komfort und eine naturnahe Umgebung auf ideale Weise. Der große Garten steht zur Mitnutzung zur Verfügung.

Auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon, bis zu 50 % anrechenbar) überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattungsdetails und eine angenehme Wohnatmosphäre. Glasfaserleitung liegt bereits direkt am Haus.

### Ausstattung & Highlights

- Großzügige 3 Zimmer, Küche und Tageslichtbad mit Badewanne
- Süd - Balkon für sonnige Stunden und entspannte Abende
- Eiche-Echtholzparkett in allen Wohnräumen – elegant und wohnlich
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer – ideal für warme Sommertage, elektrischer Rolladen im Wohnzimmer
- Einbauküche inklusive mit Induktionsherd und Pyrolyse Backofen
- Neue Wohnungseingang sowie moderne Innentüren
- Großer, maßgefertigter Wandschrank mit Spiegelfront im Eingangsbereich,
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Eigener KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus

Die Wohnung ist ab dem 15.02.2026 verfügbar und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wohnen in attraktiver Lage schätzen. Die Autobahnen A5 und A6 sind nur wenige Minuten entfernt.

### Erläuterung zum Hausgeld-

Das monatliche Hausgeld beträgt 400 €, davon entfallen ca. 323 € auf umlagefahige Betriebskosten (u. a. Heizung/Wasser), ca. 59 € auf die Instandhaltungs-rücklage und nur rund 43 € auf nicht umlagefähige Eigentümerkosten; bei Eigennutzung (z. B. Einzel-person) liegen die tatsächlichen Verbrauchskosten entsprechend niedriger.

Rücklagenstand der WEG: ca.

165.600 €

Rücklagenanteil der Wohnung:

ca. 7.880 €

Keine Sonderumlagen.

Interesse geweckt? Rufen Sie uns gerne an unter 0174 1911163 und vereinbaren Sie einen Besichtigstermin!

Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

In der gesamten Wohnung wurde Eiche Echtholzparkett, geölt, verlegt.

Die Wohnung ist derzeit mit 1000 Kaltmiete vermietet, die Mieter ziehen zum 15.02.26 aus.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

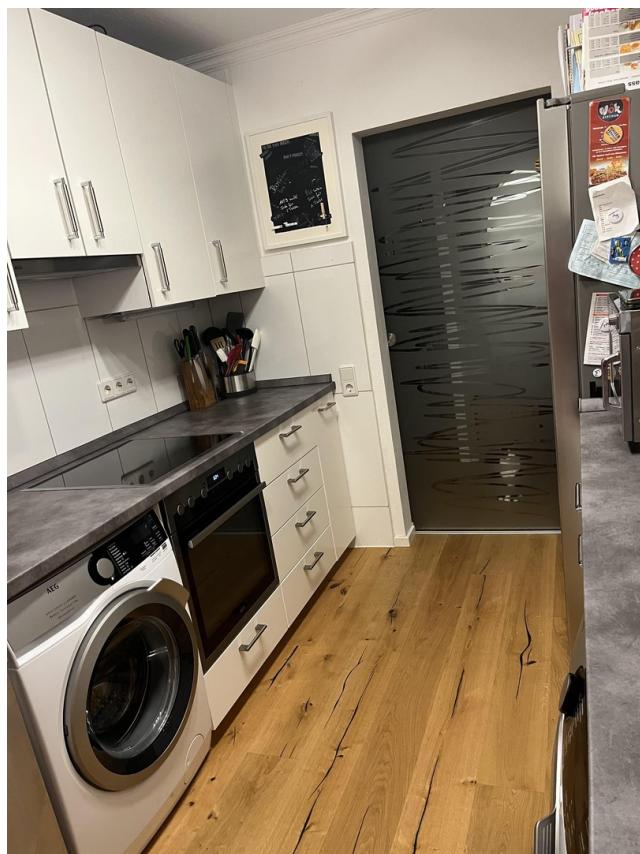
**Infrastruktur:**

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

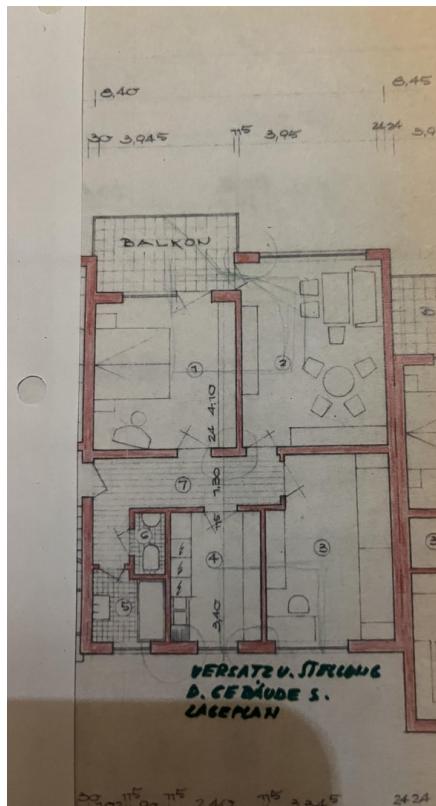
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

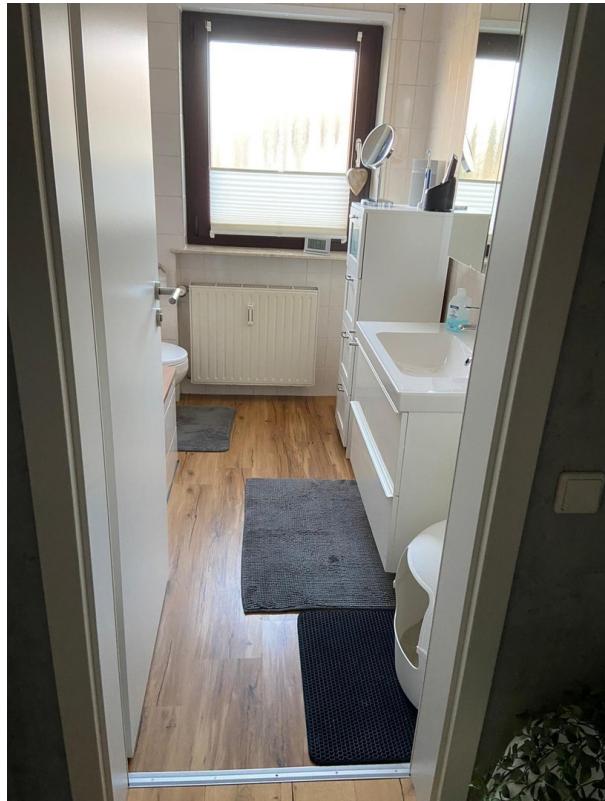
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

