

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in St. Ilgen/Leimen

### Außergewöhnliche DG-Wohnung mit unverbaubarem Blick



Objekt-Nr. **OM-446929**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Petra Schenk

Johannes-Brahms-Str. 26  
69181 St. Ilgen/Leimen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                      |              |                   |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Etagen            | 2                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zimmer            | 3,00                 | Zustand      | gepflegt          |
| Wohnfläche        | 92,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 2                 |
| Energieträger     | Öl                   | Badezimmer   | 1                 |
| Summe Nebenkosten | 290 €                | Etage        | 1. OG             |
| Mietsicherheit    | 3.600 €              |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre Ausstattung und einen unverbaubaren Blick.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine separate Außentreppe, was ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert. Hohe Decken unterstreichen das großzügige Raumgefühl und verleihen der Wohnung eine besondere Weite und Eleganz.

Herzstück der Wohnung ist der großzügig gestaltete, offene Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon, ein Gästezimmer sowie ein Durchgangszimmer, das sich aufgrund der Helligkeit ideal für ein Büro eignet.

Im Schlafzimmer ist ein maßgefertigter Einbaukleiderschrank vorhanden, der großzügigen Stauraum bietet.

Zusätzlich steht praktischer Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung. Dieser ist über zwei separate Zugänge erreichbar, die sich links und rechts oberhalb des Durchgangszimmers bzw. des Badezimmers befinden, und eignet sich zur Unterbringung von saisonalen oder selten genutzten Gegenständen.

Eine Einbauküche mit Kochinsel ist vorhanden und mit folgenden Geräten ausgestattet:

Backofen

Cerankochfeld

Kühlschrank

Mikrowelle

Spülmaschine

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Klimaanlage im Wohn-Essbereich sowie im Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine sowie einem Geberit AquaClean WC ausgestattet.

Eine Entsalzanlage im Haus sorgt für nahezu kalkfreies Wasser.

## Ausstattung

Bei den Nebenkosten von 290 Euro handelt es sich um einen feste Pauschale. Eine Nachzahlung ist vorerst nicht zu erwarten.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Für eine Besichtigung oder auch Fragen melden Sie sich gerne telefonisch oder über das Portal bei mir.

## Lage

Die Wohnung bietet eine sehr gute Anbindung und kurze Wege:

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 400 m

Auffahrt zur B3: ca. 500 m

Post: ca. 250 m

Bushaltestelle: ca. 250 m (Anschluss zum Bahnhof und zur S-Bahn)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

