

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rot am See

Traumwohnung, wohnen fast wie im eigenen Haus



Objekt-Nr. **OM-472581**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Benjamin Ascher

Frankenweg 13
74585 Rot am See
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	0	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	120,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	8,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	180 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierte, helle 4,5-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und drei Terrassen in direkter Parklage.

Diese frisch sanierte und lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung bietet ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die großzügiges Wohnen im Grünen und doch zentral in Rot am See schätzen. Ein besonderes Highlight ist der umlaufende Garten mit ca. 100 m² Rasenfläche sowie drei großen Terrassen, die viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen im Freien bieten.

Die Wohnung liegt direkt am Rot am See'r Park und verfügt über einen direkten Zugang über den Fußgängerweg – perfekt für Familien mit Kindern, entspannte Spaziergänge oder entspannte Stunden in naturnaher Umgebung.

Im Juli/August 2026 wird/wurde die Wohnung umfassend renoviert:

neuer Boden in moderner Eiche-Dielen-Optik in allen Wohnräumen

Wände und Decken frisch tapeziert und gestrichen

Türen neu gestrichen und mit neuen Beschlägen versehen

Badezimmer bekam neue Heizung, neue Keramik und Armaturen

neue Einbauküche mit neusten Geräten

Garten neu gestaltet

Terrassen gereinigt

und vieles mehr.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur insgesamt fünf Wohneinheiten. Der Zugang erfolgt über das 1. Obergeschoss, da das Haus in Hanglage gebaut ist.

Die Wohnfläche verteilt sich auf:

ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit ca. 38 m²

eine separate Küche

ein Schlafzimmer

ein Kinderzimmer

einen geräumigen Flur

ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche

ein separates Gäste-WC

Zusätzlich gehören zur Wohnung:

ein Fitnessraum (Mehrzweckraum für Hobbies ca. 20 m² mit Toilette und Waschbecken)

ein Keller-Abstellraum

eine abgeschlossene Garage

Die meisten Bilder sind mit KI erstellt, da derzeit die Renovierungen im Gange sind.

Ausstattung

Neue Ausstattung durch komplette Renovierung. Erstbezug nach Renovierung.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ruhiges Wohngebiet, direkt am Park von Rot am See. Zentral gelegen und doch naturnah. Nahversorgung ist gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bild ist mit KI erstellt.

Exposé - Galerie



Bild ist mit KI erstellt.



Bild ist mit KI erstellt

Exposé - Galerie



Bild ist mit KI erstellt.



Bild ist mit KI erstellt.

Exposé - Galerie



Bild ist mit KI erstellt.



Exposé - Galerie



Lageplan, für Garteneindruck



Bild ist mit KI erstellt.

