

ZWEI ZIMMER WOHNUNG – NEUWERTIG & BARRIEREARM MIT VIELEN EXTRAS

68789 St. Leon-Rot, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 20231106



www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN 
www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **63 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **282.000 EUR**



ZWEI ZIMMER WOHNUNG – NEUWERTIG & BARRIEREARM MIT VIELEN EXTRAS

Objekt ID	20231106
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	68789 St. Leon-Rot
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	63 m ²
Nutzfläche ca.	17,58 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wesentliche Energieträger	Gas, Alternativ
Baujahr	2017
Zustand	neuwertig
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1 Stellplatz
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	2,98 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags
Hausgeld	261 EUR
Kaufpreis	282.000 EUR



Objektbeschreibung

ZWEI ZIMMER WOHNUNG - NEUWERTIG & BARRIEREARM MIT VIELEN EXTRAS

Finanzierungsbestätigung/Kapitalnachweis bei Besichtigungswunsch erforderlich, vielen Dank für Ihr Verständnis.

Onlinebesichtigung vorab gewünscht? Fügen Sie diesen Link in Ihren Browser ein:

<https://tour.ogulo.com/PL2U>

Sie suchen nach einer neuwertigen Wohnung mit Aufzug, Balkon und tollem Ausblick, die sofort bezogen werden kann? Dann sind Sie bei dieser im Jahr 2017 fertig gestellten und charmanten Eigentumswohnung genau richtig.

Lichtdurchflutet präsentieren sich diese sehr gepflegten zwei Zimmer mit modernem Tageslichtbad und einer sehr hochwertig ausgestatteten Wohn- und Essküche. Das Schlafzimmer hat viele Gestaltungsmöglichkeiten und bietet genügend Platz für große Kleiderschränke.

Durch den sehr durchdachten Grundriss sind alle Zimmer großzügig gestaltet. Den Balkon, mit unglaublich schönem Blick über die Felder von St. Leon-Rot, erreichen Sie über das große helle Wohnzimmer.

In dieser Wohnung entstehen Ihnen keinerlei Modernisierungs- oder Sanierungskosten. Das gesamte barrierearme Objekt ist in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand und verfügt sogar über eine Entkalkungsanlage. Sie haben die Möglichkeit eine Klimaanlage und auch ein Balkonkraftwerk nachzurüsten. Bei dieser tollen Wohnung müssen Sie tatsächlich nur Ihre Wunschfarbe aussuchen, streichen und sofort einziehen.

Einige Highlights zu dieser Wohnung sind ein Tiefgaragenstellplatz, ein zusätzlicher PKW - Außenstellplatz und ein großer Kellerraum. Für die Zukunft wird bereits der Anschluss für eine Wallbox in der Tiefgarage geplant.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst. Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

- ***Bushaltestelle direkt vor der Haustür!!!
- ***St. Leoner See - 6 min. mit dem Fahrrad
- ***Wohnen auf einer Ebene - 63 m²
- ***--3. Obergeschoss - ebenerdig & stufenloser Zugang
- ***Aufzug bis ins UG
- ***8 Wohneinheit - mit großer Tiefgarage
- ***eigener Tiefgaragenstellplatz



- *** eigener Außenstellplatz
- *** Massivbauweise in Poroton - Baujahr 2017
- *** Fenster Kunststoff weiß - 2 fach verglast
- *** Dachflächenfenster mit elektrischen Solarrollläden &
- *** ---- Verdunklungsrollos
- *** Raumaufteilung - gelungen & durchdacht
- *** Einbauküche modern und nach Maß im Kaufpreis enthalten
- *** ---- mit AEG Elektrogeräten, Marmorplatte, Backofen,
- *** ---- Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle,
- *** ---- Spüle, Kühl-/Gefrierkombi
- *** Tageslichtbad modern, Waschbecken, Toilette und Dusche
- *** Waschmaschinenanschluss im Bad
- *** Laminat hochwertiger und hell
- *** LED Beleuchtung in Küche und Schlafzimmer
- *** Balkon in Süd-/Westlage - Traumblick
- *** Markise elektrisch
- *** Entlüftungsanlage
- *** Entkalkungsanlage
- *** Zentralheizung über eine Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)
- *** Sprechanlage mit Türöffner
- *** Klimaanlage in der Hausgemeinschaft erlaubt
- *** Balkonkraftwerk erlaubt
- *** Abstellkeller im UG - großzügig, abgeschlossen, gemauert
- *** Fahrradkeller im Untergeschoss
- *** Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- *** Hausmeistervollservice
- *** Winterdienst
- *** Hausgeld 292,00 € monatlich
- *** ---darin enthalten 31,00 € Instandhaltungsrücklage
- *** Energiekennwert 62 kWh - Effizienzklasse B

Sonstiges

*****ACHTUNG*****

Anfragen werden nur mit vollständiger Adresse und Rufnummer bearbeitet. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Haben Sie Fragen oder Interesse an einer Besichtigung?
Sie erreichen uns unter der Rufnummer 06202 - 126 84 48

Hinweise zum Angebot: Die Objektbeschreibung beruht auf Angaben des Eigentümers bzw. sonstiger Auskunftsbefugter, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen wird.



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.05.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Primärenergieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	61,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

St. Leon-Rot - Ortsteil St. Leon - direkte Busverbindung vor der Haustür.

In einer ruhigen, gehobenen Wohnlage im Neubaugebiet an Ortsanfang von St. Leon befindet sich das Naherholungsgebiet St. Leoner See. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und liegt im Einzugsgebiet mehrerer namhafter Unternehmen.

Öffentliche Verkehrsanbindungen - Busverbindung in Richtung Walldorf, Wiesloch, Heidelberg, Neulußheim und Speyer.

Über den Wieslocher Bahnhof erreichen Sie den Hauptbahnhof Heidelberg und über den Neulußheimer Bahnhof erreichen Sie Mannheim - Frankfurt oder Karlsruhe - Stuttgart. Die Ortschaft liegt in der Nähe der Bundesautobahn A5 und A6, welche Mannheim und Heidelberg verbindet.





www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

WOHNEN-1



www.nolden-immobilien.de

KÜCHE



www.nolden-immobilien.de

KÜCHE



www.nolden-immobilien.de

DIELE



www.nolden-immobilien.de

WOHNEN



www.nolden-immobilien.de

WOHNEN





DIELE



SCHLAFEN



BAD



BAD



BALKON AUSSICHT



HAUSANISCHT





AUSSENBEREICH



ANSICHT HÄUSER

