



Immobilienexposé  
**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in  
modernisiertem Zweifamilienhaus!  
Dachterrasse und EBK! St- Leon-Rot!**

Objekt-Nr.:  
2021-31



## Wohnung zur Miete

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in modernisiertem Zweifamilienhaus! Dachterrasse und  
EBK! St- Leon-Rot!


**Kaltmiete**  
790 €

 89 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 3

Zimmer

  
01.08.2021  
verfügbar ab

 150 €

Nebenkosten

 1961

Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	790 €
	Nebenkosten	150 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	940 €

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	2021-31	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	89 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.08.2021
	Haustiere erlaubt	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1961

	Zustand	modernisiert
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese sehr gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon. In 2015 wurde in beiden Wohnungen des Zweifamilienhauses eine komplette Innensanierung durchgeführt, in 2018 kam noch eine Fassadensanierung hinzu. Diese hübsche Wohnung im Obergeschoss des Hauses wird nun zum 01.08.2021 frei.

Die hübsche, gemütliche Wohnung im Obergeschoss des Hauses bietet Ihnen ein Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Dachterrasse, eine separate Küche mit Platz für einen schönen Essbereich. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Vom Flur aus begehen Sie das Tageslicht-Dusch-Bad (dunkel Bodenfliesen, weiße Wandfliesen und Keramik) sowie die zwei weiteren Schlaf- Arbeits-, bzw. Kinderzimmer. Ein robuster Parkettboden schmückt Wohn- und Schlafzimmer, dunkle im Bad und helle im Küchenbereich.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Rücksichtnahme gegenüber der aktuellen Mieter nur wenige Innenaufnahmen zeigen möchten.

Bitte beachten Sie, dass dem Vermieter an einem langfristigen Mietverhältnis gelegen ist. Zu den Vertragsbedingungen zählt ein 24-monatiger Kündigungsausschluss und eine

geringfügige Staffelmiete.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Rufen Sie an oder senden Sie uns gerne Ihre qualifizierte Anfrage. Es ist vorteilhaft wenn Sie uns schon in der Anfrage nähere Angaben zu Ihrer Person machen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

2015 komplette Innensanierung

Neue Fenster und Fassadendämmung in 2018 a

Parkettboden

Einbauküche

Terrasse, überdacht

Kellerraum und gemeinschaftlich genutzter Kellerraum

Waschkeller

Sehr geringe Nebenkosten

## Lage

St. Leon-Rot ist eine Gemeinde mit ca. 12.700 Einwohnern in der wirtschaftlich sehr starken Metropolregion Rhein-Neckar. Verkehrsgünstig in sehr guter Anbindung in alle Richtungen gelegen ist es der optimale Wohnort für aktive Menschen. Der besonders hohe Freizeitwert definiert sich durch eine herrliche Seenanlage für Schwimmer, Angler und Surfer, den erstklassigen Golfclub St. Leon-Rot ebenso wie durch die Tennisvereine, den Reitverein und den vielen anderen Sportangeboten. Auch kulturell hat die Gemeinde mit dem abwechslungsreichen Programm des Veranstaltungszentrum Harres im zentral gelegenen Ortskern, einiges zu bieten. In zwei Grund-, Haupt- und Werkrealschulen

(Mönchsbergschule und Parkringschule) und dem Privatgymnasium St. Leon-Rot können die hiesigen Kinder ausgebildet werden. Eine Werkrealschule befindet sich ebenso am Ort. Andere weiterführende Schulen befinden sich in Walldorf und Hockenheim und sind verkehrsgünstig zu erreichen. Weitere Informationen finden Sie unter [www.st.leon-rot.de](http://www.st.leon-rot.de).

## Sonstiges

### Datenschutz

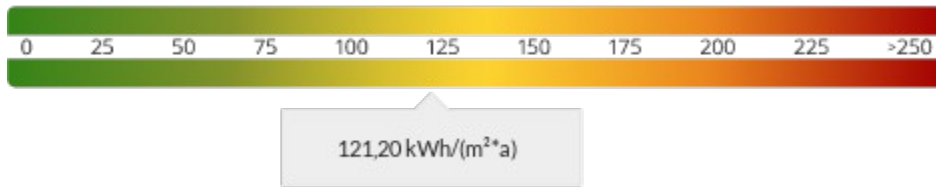
Den Schutz Ihrer persönlichen Daten nehmen wir sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften sowie unserer Datenschutzerklärung.

[www.acasaimmobilien-de/kontakt/datenschutz/](http://www.acasaimmobilien-de/kontakt/datenschutz/)

Wenn Sie eine Anfrage an uns richten, werden verschiedene personenbezogene Daten erhoben. Personenbezogene Daten sind Daten, mit denen Sie persönlich identifiziert werden können. Unsere Datenschutzerklärung erläutert, welche Daten wir erheben und wofür wir sie nutzen. Sie erläutert auch, wie und zu welchem Zweck das geschieht. Wir versichern Ihnen, dass Ihre Daten ausschliesslich auftragsbezogen verwendet und gespeichert werden und wir Ihre Daten nicht ohne Ihre Erlaubnis an Dritte weiterleiten (Selbstauskunft von Mietbewerbern).

Damit wir entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen für Sie tätig sein können, bitten wir bei einer Anfrage um die Bestätigung unserer AGB, der Datenschutzrichtlinien, um Ihre Erlaubnis zur Speicherung Ihrer Daten und zur Kontaktaufnahme.

## Energiebedarfsausweis



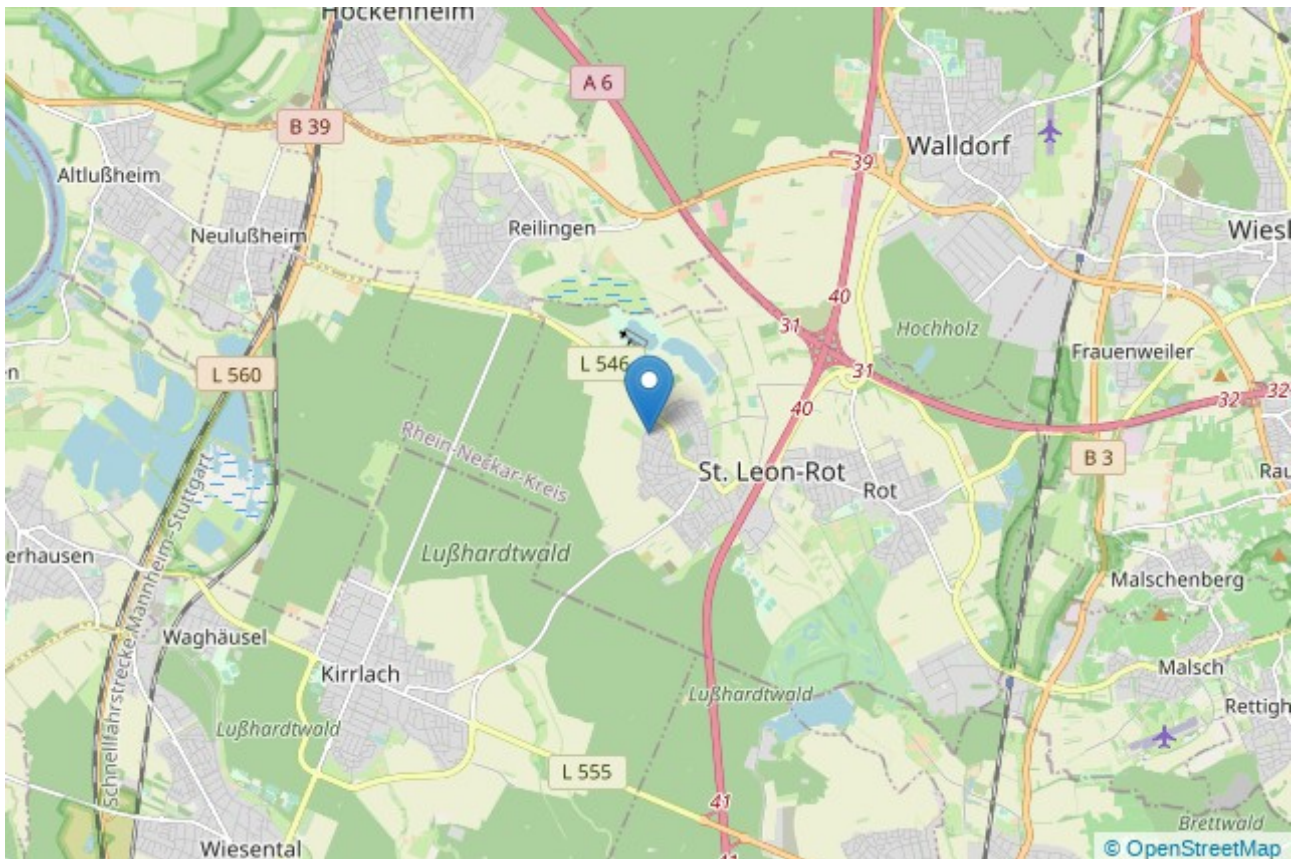
<b>Endenergiebedarf</b>	121,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	Öl
<b>Primärenergieträger</b>	OEL
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	14.01.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nicola Schäfer
<b>Telefon</b>	01703310568
<b>Ort</b>	68723 Brühl
<b>E-Mail</b>	info@acasaimmobilien.de

## Lage und Umgebung

68789 St. Leon-Rot - Rot







Dachterrasse



Frontansicht des Hauses



Seitliche Aussenansicht



Wohn- Esszimmer



Wohnzimmer



Obergeschoss des Hauses



Tolle Dachterrasse



Küche mit großzügigem Essbereich



Wohnzimmer



Flur