



68789 Sankt Leon-Rot

Exklusives Zweifamilienhaus in St. Leon-Rot | Hochwertig | Vermietet | Auch zur Eigennutzung



1.200.000 €

Kaufpreis

331 m²

Wohnfläche

514 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Schürrer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co.KG**

Filiale Mannheim Wohnen

Tel.: 004962140070710

info@schuererer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	331 m ²
Nutzfläche	174 m ²
Grundstücksfläche	514 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	5
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Kaufpreis / qm	3.625,38 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	42.600 €
Art	Bedarf
gültig bis	19.01.2030
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.40
Primär-Energieträger	ELEKTRO

Energieausweis

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses beeindruckende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2020 vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit großzügigen 331 m² Wohnfläche, Balkonen sowie einem gepflegten Gartenanteil präsentiert sich diese Immobilie als seltenes Angebot in St. Leon-Rot – perfekt für Käufer, die Qualität und langfristige Wertstabilität erwarten.

Die beiden Wohneinheiten sind aktuell vermietet und bieten somit eine direkte, solide Einnahmesituation – ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf Sicherheit und Substanz. Gleichzeitig eröffnet das Objekt aufgrund der modernen Struktur und flexiblen Grundrisse auch erstklassige Möglichkeiten zur Eigennutzung, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder als individuelles Wohnkonzept mit zusätzlicher Mieteinnahme. Die komplette Immobilie ist für SMART-Home vorbereitet. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden!

Die Lage überzeugt nicht nur durch die ruhige Wohnumgebung, sondern auch durch ihre außergewöhnliche Alltagstauglichkeit: In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen und öffentlichen Einrichtungen – ein Pluspunkt, den Mieter wie Eigennutzer gleichermaßen schätzen.

Hochwertige Materialien, moderne Gebäudetechnik und das junge Baujahr stehen für geringen Instandhaltungsaufwand und hervorragende Energieeffizienz. Ein Objekt, das sowohl funktional als auch emotional begeistert – und sich damit klar im Premiumsegment positioniert.

Zu dem Objekt gehört nicht nur eine Doppelgarage; 2 Stellplätze vor der Garage sowie ein weiterer separater Stellplatz runden das Angebot an Parkmöglichkeiten ab.

Ein Zuhause für Investoren mit Anspruch – und für alle, die eine zukunftsfähige Immobilie in Top-Lage suchen.

Lage

Ruhig, aber gut angebunden – Sie wohnen hier in einer Umgebung, die Erholung und Komfort verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)















