

# Moderne Doppelhaushälfte (Baujahr 2021) mit 15 kWp PV-Anlage, Wärmepumpe und Top-Lage Nahe St. Leoner See

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese hochwertige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2021 vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Haustechnik und ein durchdachtes Raumkonzept auf großzügiger Wohnfläche.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre für die ganze Familie. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen fließenden Übergang zu Terrasse und Garten.

Dank Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie moderner Bauweise profitieren sie von niedrigen Energiekosten und zukunftssicherer Technik.

Die ruhige Lage nahe dem St. Leoner See und dem Golf Club St. Leon-Rot verbindet naturnahes Wohnen mit exklusiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## AUSSTATTUNG

- Offener Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Elternschlafzimmer mit separater Ankleide
- Zwei weitere Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Duschbad im Kellergeschoss
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Vollunterkellerung mit vielseitig nutzbarem Hobbyraum
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz
- Dachboden als praktische Lagerfläche
- Terrasse mit Gartenbereich

## **BESONDERE HIGHLIGHTS**

- Baujahr 2021
- Ca. 303 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Hobbyraum und Duschbad im UG)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (15 kWp) mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Energieeffiziente Bauweise
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Ruhige Lage im Neubaugebiet
- Nähe zum St. Leoner See
- Nähe zum Golf Club St. Leon-Rot
- Garage und Stellplatz
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Dachboden als zusätzliche Lagerfläche

## **Mietkonditionen**

**Kaltmiete (inkl. Küche und Schrank im Schlafzimmer):** 2.400 € / Monat

**Nebenkostenvorauszahlung:** 250 € / Monat

**Gesamtmiete (zzgl. Strom):** 2.650 € / Monat

## **LAGE**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage innerhalb eines modernen Neubaugebiets.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Freizeit- und Erholungsinfrastruktur der Region. Der St. Leoner See mit seinen Bade- und Freizeitmöglichkeiten befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Ebenso liegt der renommierte Golf Club St. Leon-Rot in unmittelbarer Nähe.

## **FLÄCHENÜBERSICHT**

Erdgeschoss – ca. 68,59 m<sup>2</sup>

- Wohnen / Essen: 45,70 m<sup>2</sup>
- Küche: 12,19 m<sup>2</sup>
- Eingang / Diele: 6,42 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: 2,50 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,78 m<sup>2</sup>

Obergeschoss – ca. 68,54 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: 10,94 m<sup>2</sup>
- Ankleide: 7,36 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 12,79 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1: 13,71 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2: 13,85 m<sup>2</sup>
- Flur: 9,89 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss – ca. 71,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Hobbyraum: 31,34 m<sup>2</sup>
- Technikraum: 9,75 m<sup>2</sup>
- Waschraum: 3,89 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 7,53 m<sup>2</sup>
- Flur: 14,03 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,27 m<sup>2</sup>

Dachboden - ca. 45,72 m<sup>2</sup>

## **FAZIT**

Ein modernes Zuhause für anspruchsvolle Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Technik und eine attraktive Wohnlage legen.