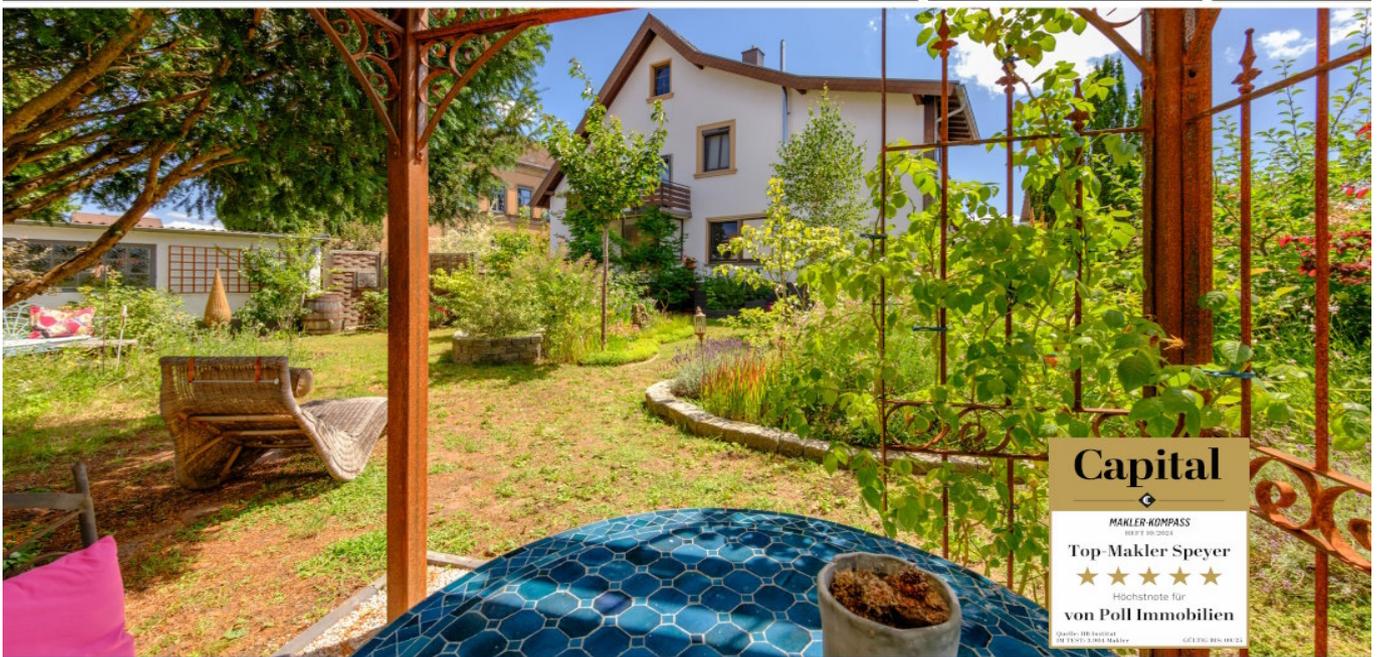


Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

# Stilvolles Wohnen im modernen Einfamilienhaus mit herrlichem Garten und Doppelgarage

Objektnummer: 24130029\_dp



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 463 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130029_dp
Wohnfläche	ca. 148,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1927
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	277.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Ein erster Eindruck

Ihr persönlicher Wohntraum erfüllt sich in diesem stilvoll modernisierten Einfamilienhaus in angenehmer Wohnlage von St. Leon. Sechs Zimmer, verteilt auf ca. 148m<sup>2</sup> Wohnfläche, bieten Ihnen Platz für die Familie. 2013 wurde das Haus umfangreich renoviert und teilsaniert, 2019 erfolgte noch der Austausch der Gas-Zentralheizung. Ihr neues Zuhause heißt Sie und Ihre Gäste mit einem gepflegten Vorgarten Willkommen. Über wenige Stufen im Haus angekommen betreten Sie zunächst die Diele mit separatem Garderobenbereich. Von hier gelangen Sie in das Herzstück des Erdgeschosses: den großzügigen und offen angelegten Wohn-, Koch- und Essbereich. In der edlen Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, bereiten Sie gemeinsam die Mahlzeiten vor, die Sie im angrenzenden Esszimmer mit Blick ins Grüne einnehmen. Das Wohnzimmer wurde durch einen Raumteiler vom Arbeitszimmer getrennt, die Flügeltüren sind aber noch vorhanden und könnten jederzeit wieder angebracht werden. Naturmaterialien, Parkettboden und warme Farben erzeugen im ganzen Bereich eine behagliche Atmosphäre, die nach einem langen Arbeitstag zum Entspannen einlädt. Der Anschluss eines Kaminofens ist möglich. Ein Gäste-WC komplettiert den Grundriss auf dieser Ebene. Das Obergeschoss erreichen Sie über eine zeitlose Holzterrasse, die den Altbaucharme des Hauses unterstreicht. Hier stehen Ihnen drei Räume zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten können. Der große Wintergarten wird derzeit als Fotostudio benutzt und die Fenster sind deshalb mit Folie abgedunkelt. Nach einer Renovierung bietet sich Ihnen hier aber eine Oase der Ruhe an kalten oder regnerischen Tagen. Das Tageslichtbad mit Dusche vervollständigt das Angebot. Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial zur Vergrößerung der Wohnfläche. Das Untergeschoss hat eine komfortable Deckenhöhe und eignet sich zur Unterbringung von Vorräten Waschküche und Hobbyraum. Dank Insektenschutzgittern im ganzen Haus können Sie jederzeit für frische Luft sorgen. Ein Highlight erwartet Sie im Garten: dieser wurde liebevoll angelegt, Sträucher, Büsche, blühende Stauden und Bäume bilden einen Wohlfühlort für die ganze Familie - ein Paradies für Hobbygärtner und Kinder. Auf der Terrasse genießen Sie an lauen Sommerabenden Zeit mit Freunden. In einem kleinen Nebengebäude bringen Sie Gartengeräte und Spielsachen unter, Ihre Fahrzeuge parken Sie in der zugehörigen Doppelgarage.

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Ausstattung und Details

- 2013 umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, Erneuerung der Elektroinstallation, Sanitär teilerneuert
- 2019 Austausch Gas Zentralheizung
- offener Küchen-Wohnbereich mit Einbauküche und angrenzendem Esszimmer
- Flügeltür zwischen Wohn- und Arbeitszimmer
- Altbaucharme mit Parkett-/ Natursteinboden und Holztreppe
- Insektenschutzgitter im ganzen Haus
- Netzwerk/LAN/Ethernet
- Kaminanschluss möglich
- ca. 2,40 Deckenhöhe im Keller
- Dachboden mit Ausbaupotenzial
- streichbarer Feinputz
- liebevoll angelegter Garten mit Terrasse, Nebengebäude und Pavillon
- Doppelgarage

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Alles zum Standort

St. Leon-Rot liegt mit seinen beiden Stadtteilen Sankt Leon und Rot im Rhein-Neckar-Kreis mitten in der Metropolregion Rhein-Neckar. Den über 14.000 Einwohnern bietet sich eine moderne Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind alle vor Ort vorhanden. Einmal in der Woche findet außerdem ein Wochenmarkt statt, auf dem Ihnen frische Waren aus der Region angeboten werden. Ihre Kinder haben die Möglichkeit einen der vielen Kindergärten zu besuchen, auch zwei Grundschulen und ein Gymnasium in freier Trägerschaft stehen zur Verfügung. Sonstige Weiterführende Schulen, Berufsbildende Schulen und Förderschulen gibt es in den nahegelegenen Nachbargemeinden, es besteht eine Anbindung über Schulbusse. Diverse Kinderspielplätze sorgen für Spaß in der Freizeit, ein jährliches Ferienprogramm für Unterhaltung und Betreuung im Sommer. Ein Highlight ist die Kinder- und Jugendkunstschule, in der Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene in vielseitigen Angeboten in der ganzen Region künstlerisch-handwerkliche Bildung ermöglicht wird. Für Freizeitbeschäftigung sorgen die zahlreichen Vereine in St. Leon-Rot: hier finden Sie für jedes Hobby die passende Gemeinschaft. Sport kann auf den verschiedenen Anlagen (Fußballplatz, mehrere Sporthallen, Golfplatz, Hallenbad, Tennisanlage usw.) der Gemeinde betrieben werden. Für Musiker bietet die Musikschule Südliche Bergstraße ein vielfältiges Angebot. Die Gemeindebücherei versorgt große und kleine Leseratten kostengünstig mit Lesestoff. Auch Naturfreunde kommen in St. Leon-Rot auf Ihre Kosten: durch seine Lage zwischen Kraichgau, Odenwald, Rheinebene und südlicher Bergstraße bietet sich ein nahezu einmaliger Naturraum. Ein besonderes Freizeitvergnügen bietet der St. Leoner See, der als Erholungsanlage europaweit bekannt ist. Moderne Dauer- und Feriencampingplätze finden hier ebenso wie schön angelegte Liegewiesen Platz. Mehrere Kioske und Restaurants versorgen Camper und Badegäste mit allem, was sie brauchen. Wasserski- und Beachvolleyballanlagen, ein Bolzplatz, Tauchmöglichkeiten, eine Grillhütte und viele Spielplätze sind Attraktionen, die von den Besuchern gerne angenommen werden. Über die B3 gelangen Sie schnell in die umliegenden Ortschaften, die Autobahnen A5 (Frankfurt – Basel) und A6 (Mannheim – Heilbronn) schaffen überregionale Anbindung. Über die S-Bahn und die Regionalzüge haben Sie Zugang zum Gesamtnetz der Deutschen Bahn. Buslinien verkehren innerhalb der Gemeinde und bringen Sie auch in die Nachbarorte.

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 277.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24130029\_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)