

Sankt Leon-Rot

# St. Leon: Moderne & Stilvolle Architektenvilla in idyllischer Feldrandlage

CODE DU BIEN: 24018020\_c



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

PRIX D'ACHAT: 2.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24018020_c
Surface habitable	ca. 400 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	2008
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	2.450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

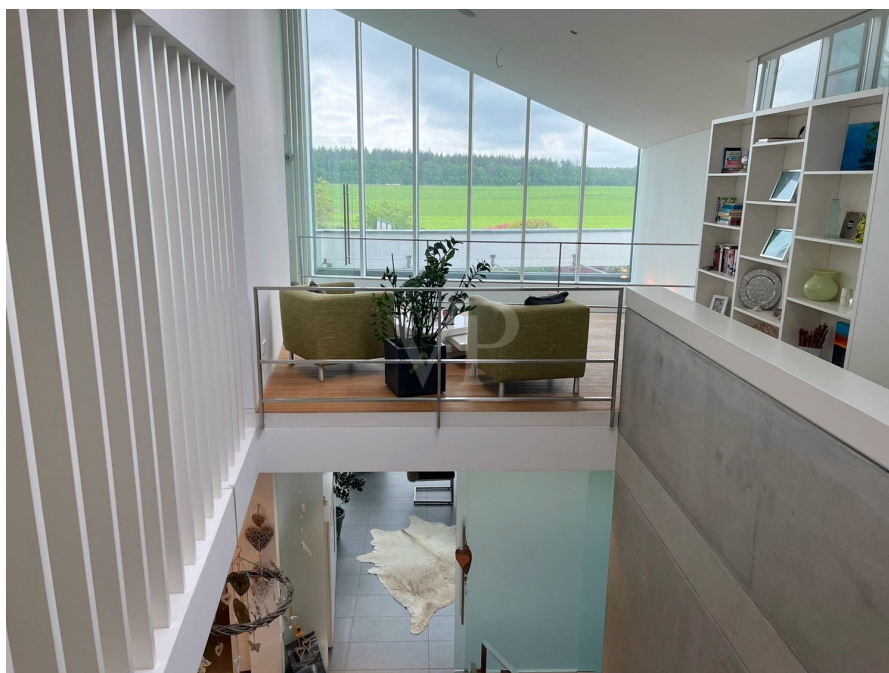
CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électro	Consommation finale d'énergie	33.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chaleur géothermique		

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## La propriété





CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## La propriété



CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

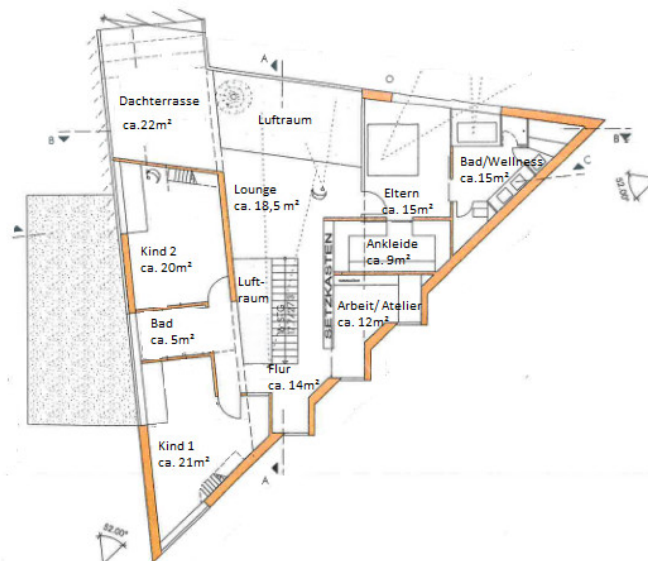
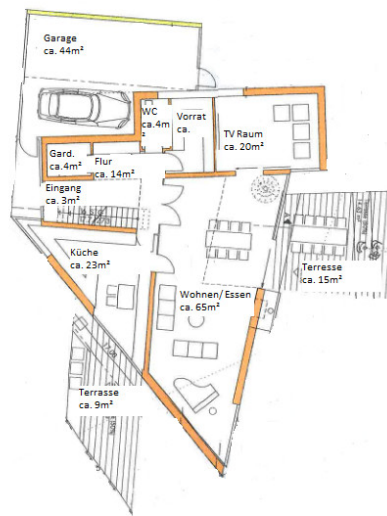
## La propriété

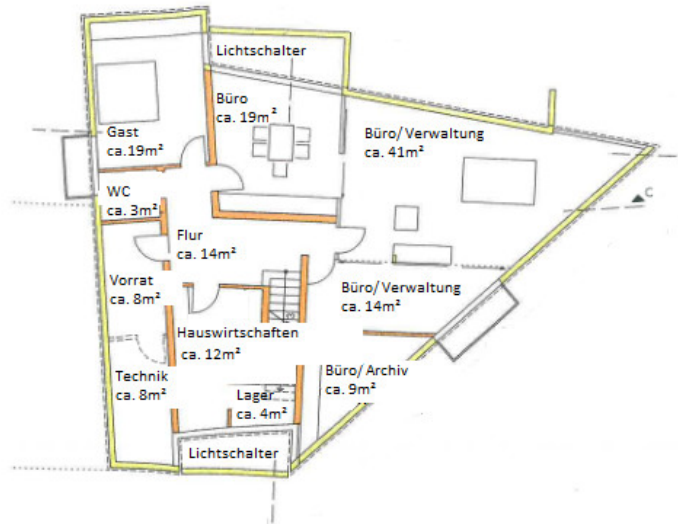




CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## Une première impression

Die moderne und stilvolle Architektenvilla in idyllischer Feldrandlage in Sankt Leon präsentiert sich als architektonisches Meisterwerk mit beeindruckendem unkonventionellem Design sowie einem unverbaubaren Ausblick in die Natur. Diese besondere Immobilie überzeugt nicht nur durch eine ästhetische Erscheinung, sondern auch durch eine durchdachte Bauweise und hochwertige Ausstattung. Der Zugang im Erdgeschoss der Immobilie eröffnet sich mit einem einladenden Entreé, das mit deckenhohen Einbauschränken für die Garderobe, einem großzügigen Vorratsraum und einem Gäste-WC mit Dusche ausgestattet ist. Der Mittelpunkt des Hauses bildet der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch eine großartige Galerie, bodentiefe Fenster und einem gemütlichen Kaminbereich besticht. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und den liebevoll gestalteten Außenbereich mit Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die zum Wohnraum angrenzende Küche ist mit einer maßgeschneiderten Bulthaup-Einrichtung und weiteren hochwertigen Einbauten sowie Geräten ausgestattet. Ein von der Küche unmittelbarer Ausgang auf die charmante Holzterrasse erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieses Bereichs. Zusätzlich bietet ein weiterer Raum auf dieser Ebene Platz für ein Gästezimmer oder ein Büro. Im Obergeschoss befinden sich unter anderem die Schlaf- und Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine Ankleide, ein großes "En Suite Tageslichtbad" und eine eigene Sauna für ultimativen Komfort und Entspannung. Die beiden Kinderschlafzimmer teilen sich ein separates Tageslicht-Duschbad. Ein Arbeitszimmer oder Atelier sowie eine Lounge vervollständigen das Dachgeschoss und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein absolutes Highlight ist der atemberaubende freie Ausblick von der lichtdurchfluteten Galerie auf den Garten, die Felder und den angrenzenden Wald. Das Untergeschoss der Villa beeindruckt mit einem vielfältigen Raumangebot. Hier befinden sich ein Gästebereich mit Tageslicht-Duschbad, ein Büro, ein großer Wohn- und Hobbyraum sowie die Möglichkeit, einen vollständig abgetrennten Einlieger- oder Bürobereich zu schaffen. Ein separater Zugang wurde bereits bei der Planung berücksichtigt, um die Flexibilität dieser Immobilie zu maximieren. Zur Architektenvilla gehört außerdem eine geräumige Doppelgarage mit einem separaten Eingang in das Haus. Neben der besonderen Architektur besticht die Immobilie durch ihren effizienten und energiesparsamen Betrieb sowie eine zukunftssichere und nachhaltige Energieversorgung mittels Erdwärme. Eine smarte Gebäudeautomatisierung sowie eine umfangreiche IT-Infrastruktur unterstreichen den modernen und hohen Wohnstandard dieser einzigartigen Immobilie.

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## Détails des commodités

- moderne Architektur
- moderne Immobilie
- moderne Ausstattung
- ruhige Feldrandlage
- großes Grundstück
- unverbaubarer Blick
- niedriger Energieverbrauch "A " effizienz
- Erdwärme
- Dreifachverglasung
- Be- und Entlüftungsanlage inkl. Kühl und Filterfunktion
- moderne Sole Erdwärmepumpe mit Kühlungsfunktion
- Fußbodenheizung
- vorbereitete Anschlüsse / Leitungen Photovoltaik
- WERZALIT Fassadensysteme (belüftet )
- Metaldach aus Titanzink
- Einliegerbereich möglich - architektonisch geplant und vorbereitet
- hochwertige Einbauküche Firma Bulthaup
- Gira BUS System
- Gira Keyless Türöffner / Fingerprint Sensor
- Revox Soundsystem in der Immobilie installiert
- Alarmanlage
- 3fachverglaste Fenster mit Einbruchschutz
- Beschattung mit dem Isolettensystem sowie Jalousien nach Maßanfertigung
- Wäscheabwurfschacht
- Einbauschränke und Regalsysteme
- Beleuchtungskonzept und Steuerung
- große Doppelgarage mit separaten Eingang in die Immobilie



CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## Tout sur l'emplacement

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. Sankt Leon verfügt über eine gute wirtschaftliche Infrastruktur, in der Umgebung befinden sich unter anderem Unternehmen wie zum Beispiel SAP oder MLP. Auch das Freizeitangebot ist attraktiv, wie zum Beispiel der Golf Club St. Leon - Rot. 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 Ferien campingplätze 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.

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 33.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24018020\_c - 68789 Sankt Leon-Rot

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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