

# Exposé

## Einfamilienhaus in St.Leon-Rot

### Großes Haus am Park



Objekt-Nr. OM-393391

### Einfamilienhaus

Verkauf: **889.000 €**

68789 St.Leon-Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	76,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus, das mit Ihrer Familie mitwächst – Platz und Flexibilität auf Jahre!

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet und bietet rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 525 m<sup>2</sup>. Seit 2013 wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, die das Gebäude technisch und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand bringen.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie ein abgesetztes Kaminzimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und offen gestaltet. Ergänzt wird das Geschoss durch ein Duschbad, eine Abstellkammer und ein weiteres Zimmer, das als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Obergeschoss:

Gleichwertige Rückzugsräume für jedes Kind und echte Homeoffice-Optionen.

Im Obergeschoss befinden sich vier gleichwertige Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer geeignet sind, sowie zwei voll ausgestattete Bäder. Drei der Zimmer haben Zugang zum Südbalkon. Die Böden sind mit geöltem Eichenparkett versehen. Eine zum Park orientierte Galerie erweitert das Raumangebot.

Das Untergeschoss bietet einen ca. 40 m<sup>2</sup> großen, beheizbaren Gästeraum mit Tageslicht, einen Werkraum, einen Wasch- und Heizungsraum sowie weitere Abstellflächen. Die geflieste, innenliegende Garage ist mit einem elektrischen Tor und Starkstromanschluss ausgestattet. Der Dachboden ist trocken, gedämmt, und kann als Lagerfläche genutzt werden.

Der Garten ist vollständig eingefriedet und naturnah angelegt. Eine gepflasterte Terrasse mit Außenkamin, ein kleiner Teich und mehrere Sitzbereiche bieten Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Ein Gemüsebeet, Beerensträucher und ein Apfelbaum sind vorhanden.

## Ausstattung

Kein Renovierungsstau, kein Einzug im Baustellenmodus:

Das Gebäude wurde technisch und energetisch umfassend modernisiert. Die wichtigsten Maßnahmen im Überblick:

- Heizung und Energie: Pelletheizung (2013) mit wassergeführter Fußbodenheizung auf allen Etagen; Solarthermie zur Warmwasserbereitung; Photovoltaikanlage (17 kWp, Batteriespeicher 8,5 kWh, 2023).
- Gebäudehülle: Dachsanierung und Dämmung (2013), Kellersanierung (2014), 3-fach-verglaste Fenster und neue Haustür (2015–2020).
- Innenausbau: Fliesenböden im Erdgeschoss, Eichenparkett im Obergeschoss, hochwertige Putz- und Farbsysteme (biologische Kalk- und Lehmoberflächen), Türen in Sonderhöhe (210 cm).
- Technik: Glasfaseranschluss, elektrische Garage mit Starkstrom, drei Feuerstellen (Innenkamin, Kachelofen, Außenkamin).
- Energiekennwerte: Verbrauchsausweis Klasse B, Primärenergiekennwert Klasse A+.

Die Kombination aus durchdachter Sanierung, solider Bausubstanz und energieeffizienter Haustechnik ergibt ein Objekt mit dauerhaft hohem Nutzwert und niedrigen Betriebskosten.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ein detailliertes Exposé kann angefordert werden.

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei für den Käufer. Kontaktaufnahmen durch Makler sind nur erwünscht, sofern ein nachweisbarer Suchauftrag eines konkreten Kaufinteressenten vorliegt. Eine Provisionszahlung durch den Verkäufer wird grundsätzlich ausgeschlossen.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage von St. Leon, in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehrpark – einer beliebten Grünanlage mit Spiel- und Erholungsflächen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet zugleich eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Felder und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Auch der St. Leoner See, ein beliebter Badensee mit Wasserskianlage, liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Für Kinder fährt der Schulbus nach Walldorf, St. Leon und Heidelberg 100m vom Haus entfernt.

St. Leon-Rot ist über die Bahnhöfe Rot-Malsch, Neulußheim und Wiesloch-Walldorf an den öffentlichen Fernverkehr angebunden. Die Autobahnen A6 und A5 bieten schnelle Wege nach Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,56 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



EG - Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminzimmer



# Exposé - Galerie



Terasse vom Kaminzimmer



Gäste/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



EG - Gäste/Duschbad



OG - Galerie



# Exposé - Galerie



OG - Bad 1



OG - Zimmer 1

# Exposé - Galerie



OG - Zimmer 2



OG - Zimmer 3



# Exposé - Galerie



OG - Bad 2



OG - Zimmer 4



# Exposé - Galerie



UG - Gäste/Partyzimmer



UG - Werkraum

# Exposé - Galerie



Garage



Terrasse



# Exposé - Galerie



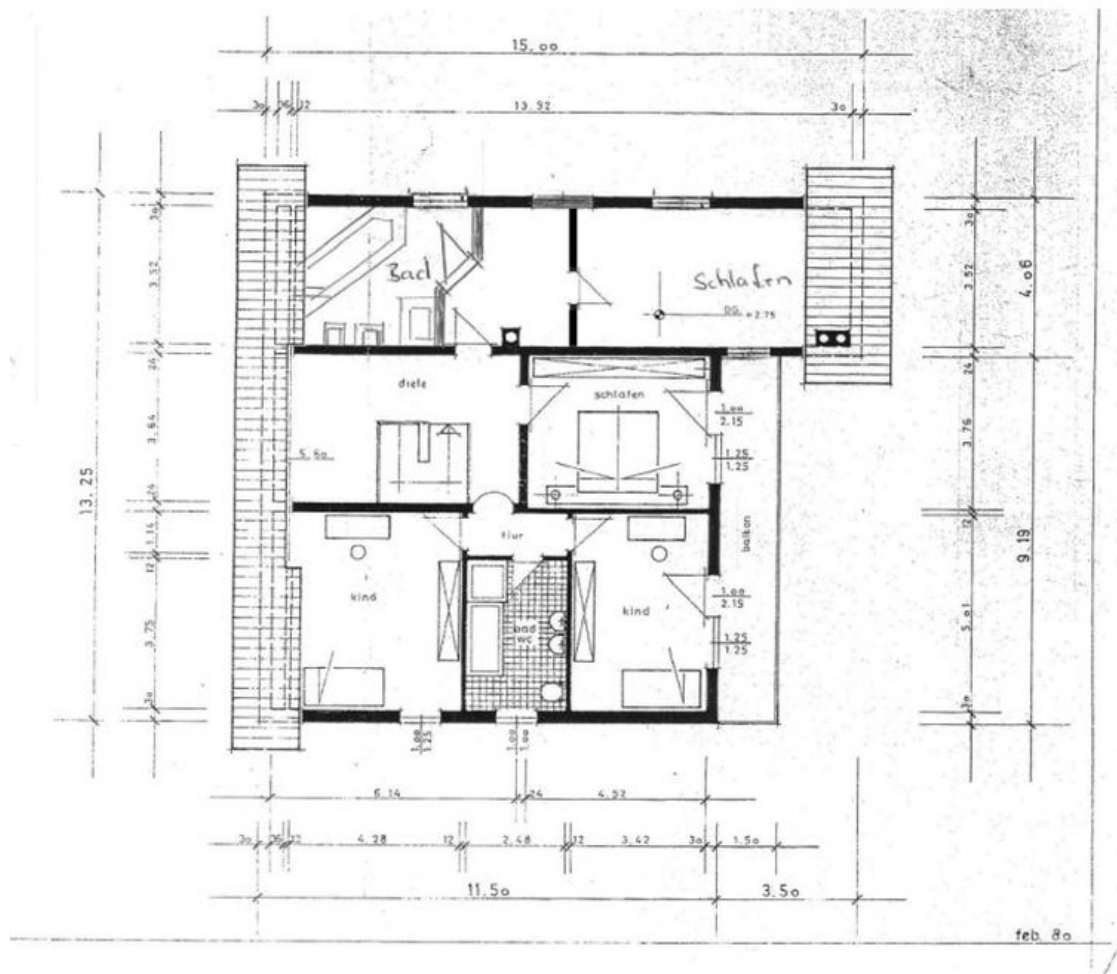
Garten mit Teich



Gemüsegarten vom Balkon

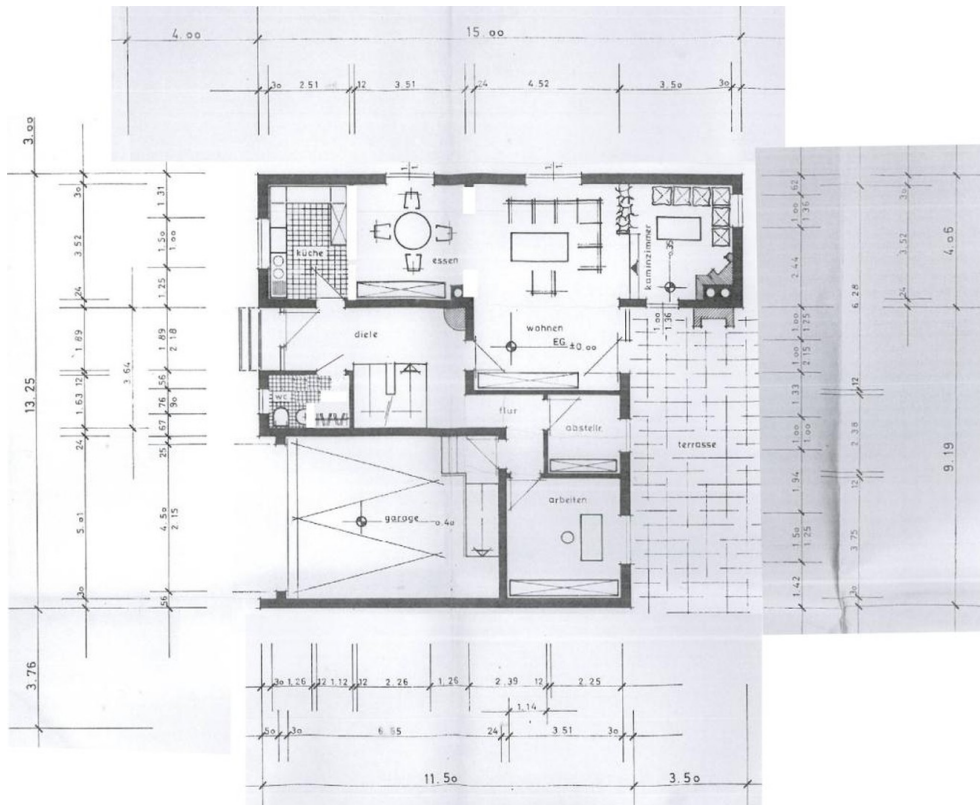


# Exposé - Grundrisse

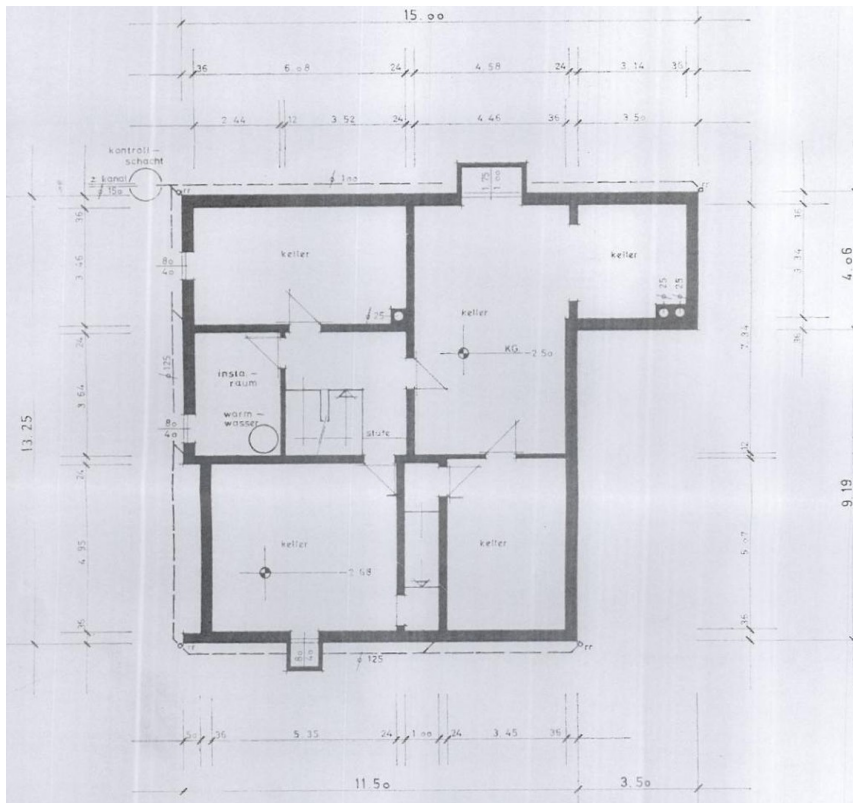


Dachgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



Keller