

Exposé

Einfamilienhaus in St.Leon-Rot

Energieeffizientes Einfamilienhaus - biologisch saniert und einzugsfertig



Objekt-Nr. **OM-393391**

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

68789 St.Leon-Rot
Baden-Württemberg
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein großzügiges Haus mit niedrigen Energiekosten bietet Nachhaltigkeit und Flexibilität für Ihre Familie.

Das Einfamilienhaus wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet und bietet rund 270 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 525 m². Modernisierungen seit 2013 bringen das Haus energetisch auf einen zeitgemäßen Stand: Die große Photovoltaikanlage ergibt einen Autarkiegrad von mehr als 80% (nur 20% Strom aus dem Netz) und die monatliche Einspeisevergütung des Stromnetzbetreibers entlastet Ihre Haushaltskasse zusätzlich. Die Pelletheizung macht Sie unabhängig von fossilen Energien. Mit der Solarthermie auf dem Dach und der Dämmung von Keller, Dach und Fenstern sind die Heizkosten wesentlich niedriger als bei vergleichbaren Objekten.

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.

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 m² großen, beheizbaren Gästeraum mit Tageslicht, einen beheizbaren Werkraum, einen Wasch- und einen Heizungsraum sowie weitere Abstellflächen. Die innenliegende Garage ist vom EG und vom Keller erreichbar und mit einem elektrischen Tor und Starkstromanschluss ausgestattet. Der Dachboden ist 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. Auch Gemüsebeet, Beerensträucher und Obstbäume 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 (2023, 17 kWp, Batteriespeicher 8,5 kWh).

- 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 und beheizter Werkkeller mit Starkstrom, Innen- und Außenkamin, Kachelofen (für den Notfall).

- Energiekennwerte: Verbrauchsausweis Klasse B, Primärenergieverbrauch (eingespeister PV-Strom eingerechnet) 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 schicken wir Ihnen gerne zu.

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei für den Käufer. Eine Provisionszahlung durch den Verkäufer wird grundsätzlich ausgeschlossen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage von St. Leon, in einer 30-Zone gegenüber vom Feuerwehrpark – eine beliebte 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 Badesee mit Wasserskianlage, liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Für ältere Kinder fährt der Schulbus nach Rot, Walldorf oder 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, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,56 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Offenes Esszimmer

Exposé - Galerie



Offenes Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Natursteinterasse



Küche

Exposé - Galerie



PV im Süden



Batteriespeicher

Exposé - Galerie



Gäste/Arbeitszimmer



EG - Flur

Exposé - Galerie



OG - Galerie



OG - Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG - Zimmer 2



OG - Zimmer 3

Exposé - Galerie



OG - Zimmer 4



OG - Bad 1

Exposé - Galerie



Blick in den Park



OG - Bad 2

Exposé - Galerie



UG - Gäste/Partyzimmer



UG - Werkstatt

Exposé - Galerie



Terrasse



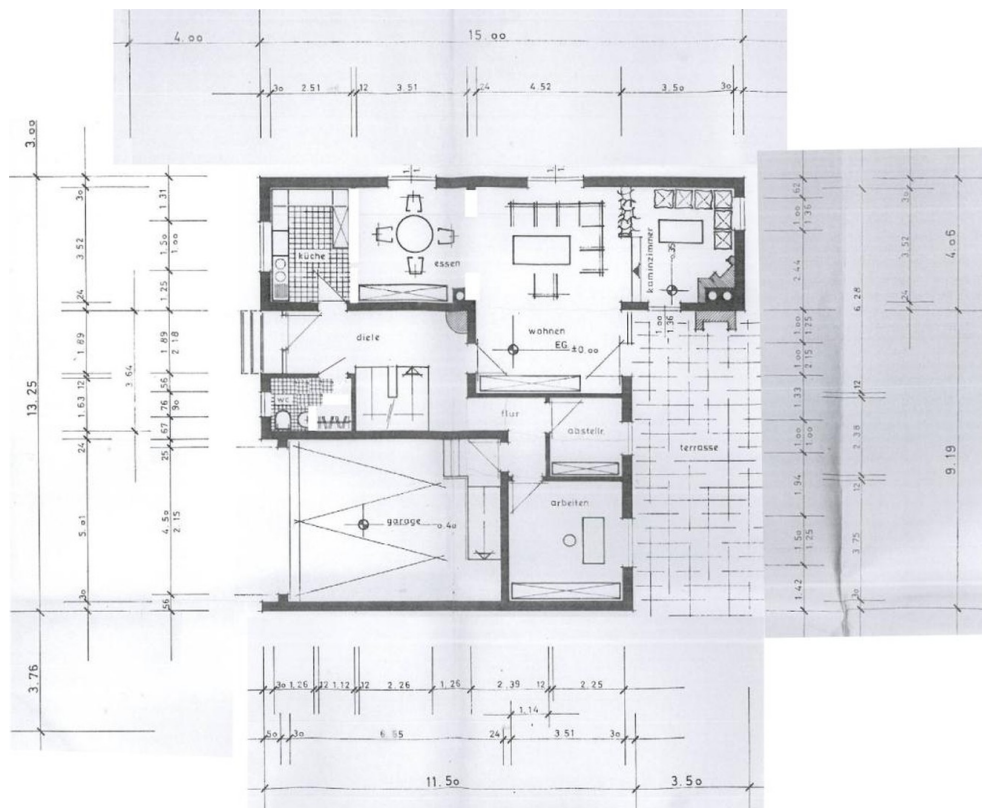
Garten mit Teich

Exposé - Galerie

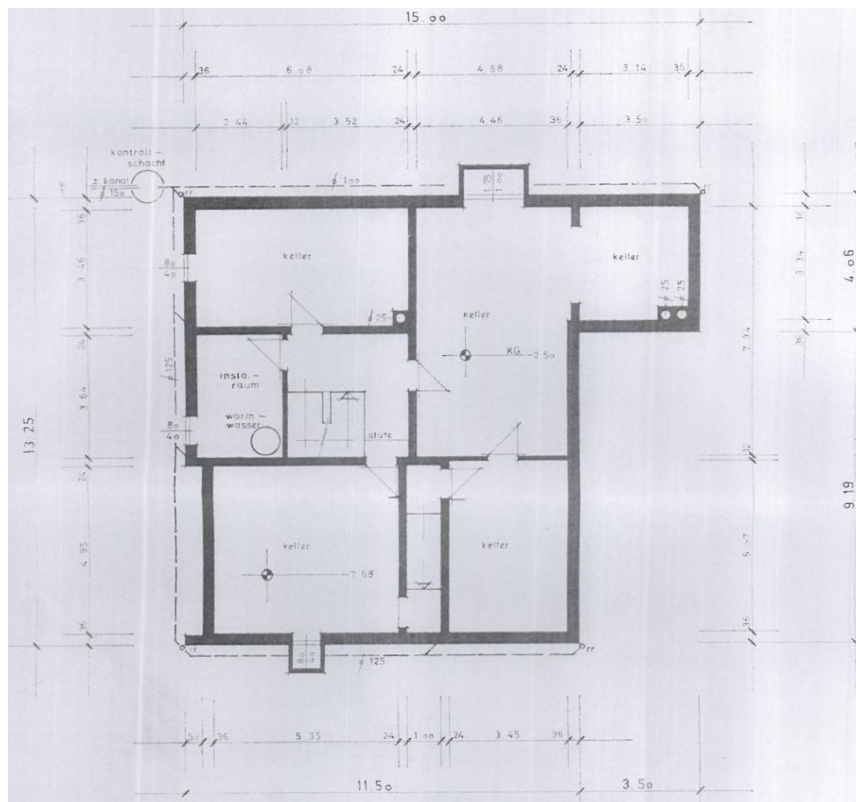


Gemüsegarten vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



Keller