

# Exposé

## Einfamilienhaus in St. Leon-Rot

### Attraktives Einfamilienhaus mit viel Grün für die große Familie



Objekt-Nr. **OM-270125**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **579.000 €**

Siedlerstraße 16  
68789 St. Leon-Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	558,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Carports	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Eigenheim wurde 1958 in einer guten und ruhigen Wohnlage von St. Leon fertiggestellt, 1966 erweitert und im Jahr 1996 komplett saniert. Diverse weitere Sanierungs- und Ausbauarbeiten, wie z.B. Ausbau des Spitzbodens oder Anbau einer Terrassen-Überdachung erfolgten seither. Das Haus eignet sich, gerade auch mit dem schönen Garten zum Spielen, perfekt für eine Familie.

Selbstverständlich wäre auch ein Neubau mit mehreren Wohneinheiten eine Option.

Die Immobilie wurde in Massivbauweise auf einem 558 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und verfügt über ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des ausgebauten Spitzbodens und ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt auf ein Unter-, Erd- und Obergeschoss sowie Dachspitz.

Das Gebäude ist vollkommen unterkellert und verfügt über drei Kellerräume, einen Heizungsraum und Wirtschaftsraum mit Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Im Erdgeschoss des gemütlichen Hauses bildet der Wohn- /Essbereich mit der anliegenden Küche das Zentrum für Ihre Familie. Im Winter bringt der vorhandene Kaminofen eine heimelige Wärme.

Von hier gelangen Sie auf eine überdachte Terrasse und in den großen Garten, der zum Entspannen oder Spielen mit den Kindern einlädt.

Über den Flur erreichen Sie ein großzügiges Gäste-WC mit Dusche.

Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das Elternschlafzimmer befindet sich aktuell im ausgebauten Dachspitz. Die Einteilung der Räume kann den jeweiligen Wünschen angepasst werden.

Auf dem Grundstück ist ein großer Carport für zwei Fahrzeuge vorhanden und ein Geräteraum auf dem Grundstück ermöglicht die Unterbringung von Spielgeräten etc.

Das Haus ist derzeit vermietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in gesuchter Wohnlage von St. Leon.

Den St. Leoner See und auch das Ortszentrum erreichen Sie mit dem Fahrrad in wenigen Minuten.

St. Leon-Rot mit seinen ca. 14.000 Einwohnern ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und liegt ca. 18 km südlich von Heidelberg.

Die Region zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Global Player sind hier ebenso zu Hause wie mittelständische Unternehmen.

St. Leon-Rot ist über die A5 Frankfurt-Karlsruhe und die A6 Mannheim-Heilbronn an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ergänzt durch die B3 und B39 sowie den S-Bahn-Haltepunkt Rot-Malsch ist eine hervorragende Infrastruktur gegeben.

Die Gemeinde hat eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, ein aktives Vereinsleben und Angebote für jede Lebenssituation. Es gibt hier sehr gute Bildungseinrichtungen. Grund-/

Werkrealschule und das Löwenrotgymnasium befinden sich im Ort, zusätzlich sind in Walldorf, Wiesloch, Heidelberg weiterführende Schulen vorhanden.

St. Leon-Rot bietet mit dem erstklassigen Golfclub, dem St. Leoner See, Hallenbad und dem Kulturzentrum Harres ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Außerdem befinden sich in Ihrer Nähe viele verschiedene Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI, REWE, LIDL, etc. und eine schnelle, vernetzte Bus- und Bahnverbindung.

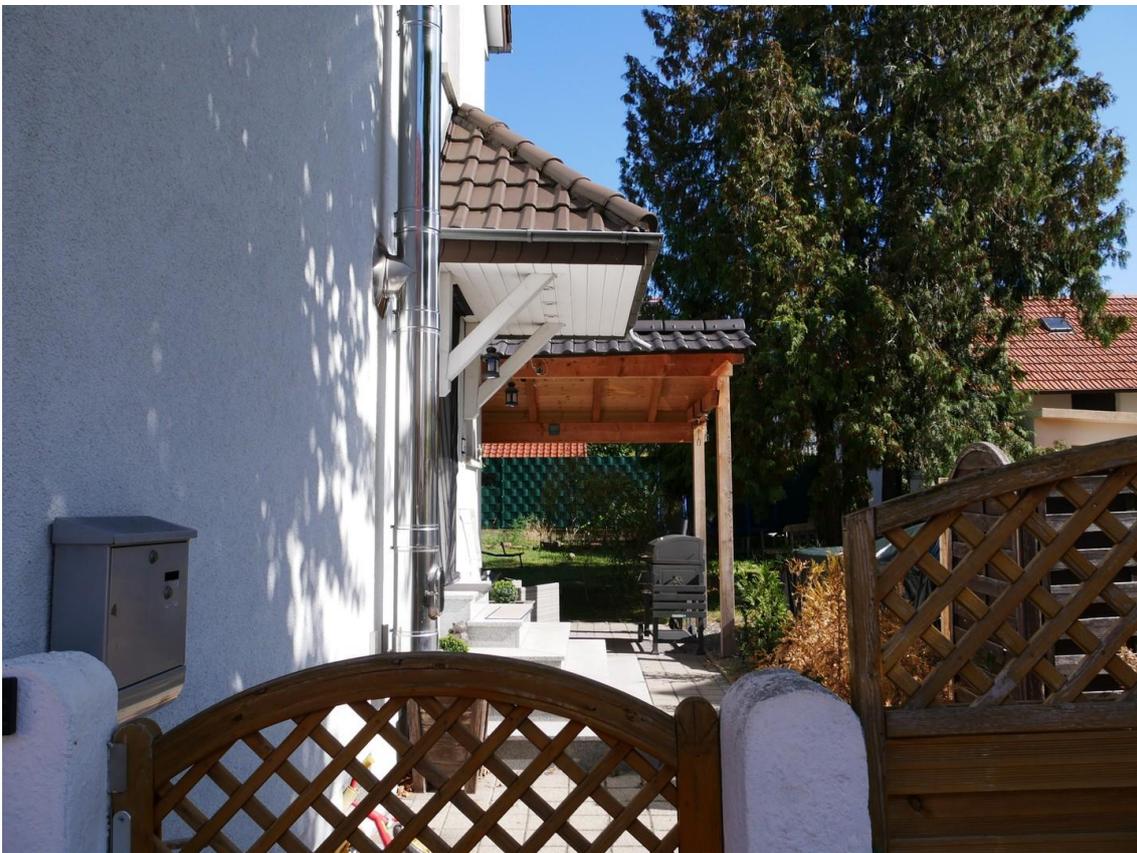
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick vom Eingang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von Nord-West



Blick über Einfahrt in Garten

# Exposé - Galerie



Blick von Süden



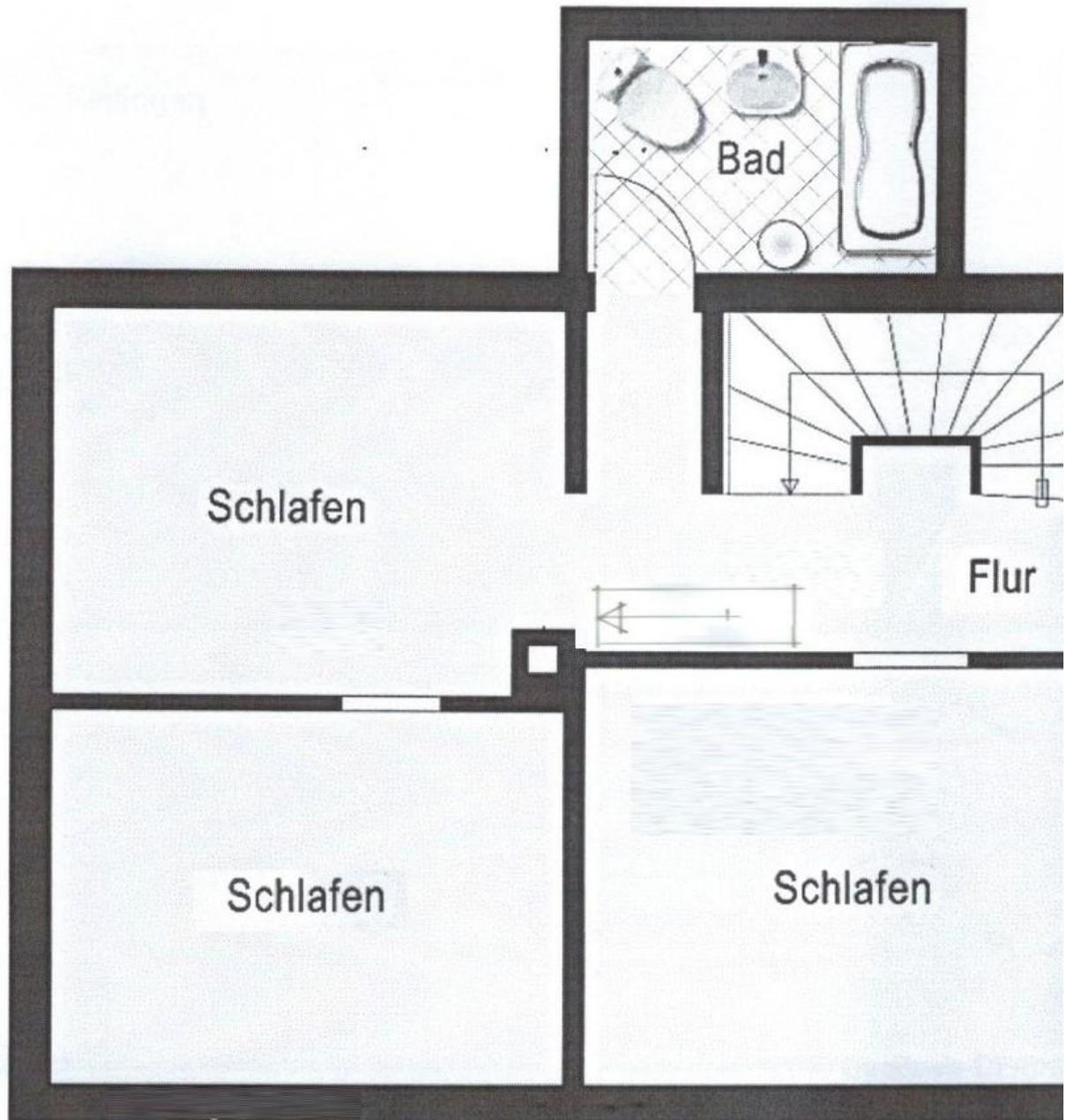
Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Gartenschuppen und Carport

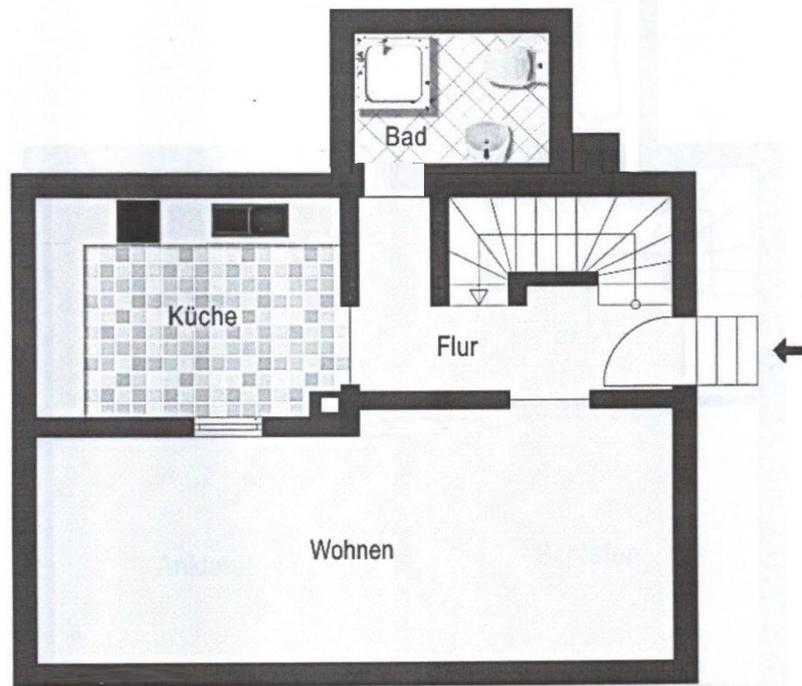
# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG klein

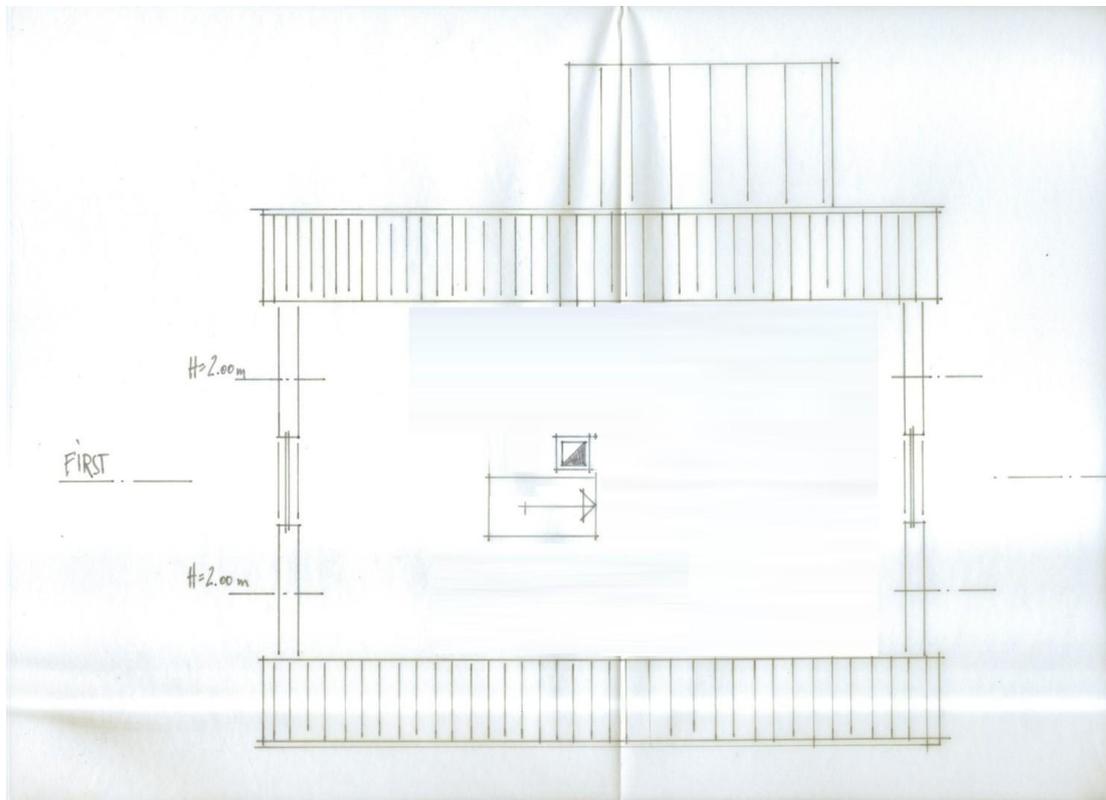
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss



Dachspitz

# Exposé - Grundrisse

