Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

Großzügiges Einfamilienhaus mit repräsentativem Entree in Sankt Leon

CODE DU BIEN: 24130002_dp

PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 221,8 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 643 m^2

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. 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: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24130002_dp
Surface habitable	ca. 221,8 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.10.2025
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	180.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

La propriété

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

La propriété

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

La propriété

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

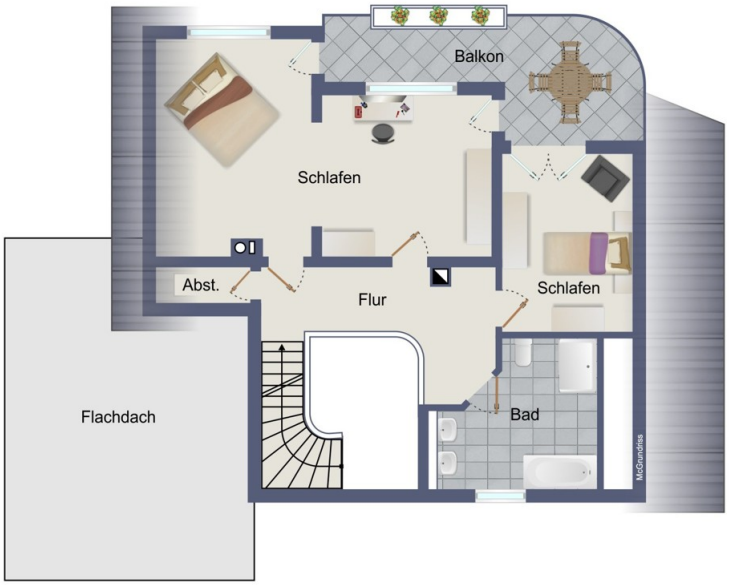
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

La propriété

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. 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: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

Une première impression

In ruhiger Lage von Sankt Leon erwartet Sie Ihr neues Zuhause: ein geräumiges Wohnhaus mit fünf bis sechs Zimmern verteilt auf ca. 221m² Wohnfläche. Stilvoll präsentiert sich die Immobilie bereits von außen mit Ihrem gepflegten Vorgarten und der breiten Eingangstreppe, die 2015 erneuert wurde. Im Inneren erwartet Sie ein repräsentatives Entree mit offener Galerie und hellen Fliesenböden. „Eye Catcher“ bildet der neu eingebaute 10kW Kaminofen, der ergänzend zur vorhandenen Fußbodenheizung wohlige Wärme spendet. Rechter Hand befindet sich eine Nische für Ihre Garderobe, sowie Zugang zum Arbeitszimmer und Gäste-WC. Den wohnlichen Mittelpunkt schafft der offen angelegte Wohnbereich mit Wohn-/ Esszimmer und Küche, die Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen. Große Fensterflächen bringen viel Licht in die Räume und öffnen zugleich den Blick ins Grüne. Auf der Süd-Ost Terrasse genießen Sie im Sommer Ihre Freizeit und grillen mit Freunden. Die Speisekammer bietet hinreichend Platz für Vorräte und rundet den Grundriss im Erdgeschoss ab. Eine ins Entree integrierte Treppe bringt Sie ins Obergeschoss. Eine Galerie und offene Bauweise bis zum Giebel erzeugen eine exklusive Atmosphäre und bieten Platz für eine ausladende Hängeleuchte. Zwei Zimmer wurden zusammengelegt (Trennung mit wenig Aufwand möglich) und dienen heute als Jugendzimmer mit Balkonzugang. Ein zweites Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang und ein Abstellraum sind vorhanden. Highlight bildet das 2015-2016 sanierte Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt. Unter der Verwendung hochwertigster Materialien wurde eine heimische Wohlfühl-Oase, ausgestattet mit begehbarer Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch, geschaffen. In der Wohnfläche nicht berücksichtigt steht Ihnen im teilausgebauten Untergeschoss ein vollwertiges Gästezimmer mit eigenem Duschbad (ebenfalls 2015 erneuert) zur Verfügung. Verschiedene Lager- und Technikräume sind zusätzlich vorhanden. Der Garten bietet mit seinem gewachsenen Bestand einen Ort der Erholung und Raum für Kinder zum Spielen. Auf der großzügigen Süd-Ost Terrasse genießen Sie Ihre Zeit mit Familie und Freunden. Eine Gartenhütte zur Unterbringung Ihrer Gartengeräte ist vorhanden. Ihre Fahrzeuge parken Sie in einer großzügigen Doppelgarage mit darüberliegendem Stauraum. Für größere Arbeiten schafft rückseitig ein zweites Garagentor Zugang zum Garten.

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

Détails des commodités

2008: Austausch der Heizungsanlage
2010: Flachdachsanierung der Garage (Dämmung und EPDM-Dachbahn)
Renovierungs- und Sanierungsarbeiten 2015-2016:
- Erneuerung der beiden Bäder und des Gäste-WCs
- Hauseingangstreppe neu aufgebaut und gefliest
- Neugestaltung des Gartens
- Neueinbau einer Küche
- Renovierung der Wohnräume im Untergeschoss (Fenster, Türen, Teppichboden)
- Einbau einer Schließanlage

Renovierungs- und Sanierungsarbeiten ab 2000:
- Erneuerung des Fassadenputzes
- im gesamten Haus neue Fliesenböden verlegt
- Einbau eines 10kW Holzofen im Entree
- Fliesenbelag am Balkon erneuert
- Erneuerung der Wandbeläge im Innenbereich (Spritzputz)
- Einbau einer hochwertigen Edelstahl-Schalter-/ Steckdosenserie
- Erneuerung der Enthärtungsanlage

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. 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. 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.

CODE DU BIEN: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2025. Endenergiebedarf beträgt 180.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24130002_dp - 68789 Sankt Leon-Rot – St. Leon-Rot

Contact

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

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Spire
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com