

St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14, keine Käufer-Prov., FREI



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR

Objekt-Nr.: 2516KHBr



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Immobilie:	Einfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 592 m ²
Gartenfläche:	ca. 200 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 25 m ²
Nutzfläche:	ca. 40 m ²
Etagenanzahl:	1+DG+KG
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1985
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung 2003
Bezugsfrei ab:	sofort
Anzahl Garagenplätze:	2

Objekt Nr. 2516KHBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14,
keine K-Prov. FREI



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR

Objektbeschreibung:

Erdgeschoss

Wohnzimmer: 30m²
Esszimmer: 18 m²
Schlafzimmer: 17 m²
Küche: 11m²
Speisekammer 2m²
Bad: 7m², Dusche, Wanne, WC,
Waschbecken, Fenster
Diele: 10m²
Terrasse 20m² (nicht in WFL)

Zwischengeschoß:

Studio: 29m²

OG:

Schlafzimmer 1 15m²
Schlafzimmer 2 12m²
Schlafzimmer 3 28m²
Abstellkammer 5m²
Bad 5m², Dusche, WC, Fenster
Flur: 7m², Zugang Dachboden über
Klapptreppe

Untergeschoss mit Einliegerwohnung:

Wohnzimmer : 22m²
Schlafzimmer: 11m²
Küche: 8m², mit Einbauküche (älter)
Bad: 10m² Dusche, WC, Fenster
Diele: 6m²
Garderobe 5m²

Hobbyraum: 29m²
Kellerraum
Heizungsraum
Öltank: 3 * 2.500l

Energieverbrauch (durchschnittlich): kWh/ (m²xa)
entspricht ca. Liter Öl/m² im Jahr (Energie für
Warmwasser enthalten)

Öl-Zentralheizung 2003, Satellit,

Kaufnebenkosten:

<https://grundbuch.focus.de/rechner2/focus/>

www.sonnenverlauf.de

Datenschutz:

<https://www.youtube.com/watch?v=d3uBwA2KD-o>

Ausstattung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung liegt am Ende einer Sackgasse,
und ist FREI.

3 Bäder + 1 Gäste-WC, 2 Garagen, 6 + 2 Zimmer
lassen keine Platzangst aufkommen.

Alleine das Wohn-Esszimmer hat 48 m², und zwei
Türen führen auf die Terrasse (Westen, 20 m²)
und den Garten - im Sommer perfekt für das
Abendessen in der Sonne.

Von der Garage gelangen Sie direkt ins Haus,
perfekt für die Einkäufe, und vor der Garage
haben Sie noch 2 - 3 Stellplätze.

Die Küche geht zur Gartenseite, besonders
praktisch ist die angeschlossene Speisekammer,
in der auch ein zweiter Kühlschrank Platz findet.
Wenn Sie die Treppe ins Obergeschoß gehen,
haben Sie rechts, über der Garage, ein großes
Studio mit entsprechender Fensterfront von 5 m,
so daß es sehr hell ist. Einige Stufen höher, und
Sie finden 3 Schlafzimmer, einen Balkon, sowie 2.
Bad und eine kleine Abstellkammer, auch als
Gästezimmer für die Schwiegermutter geeignet.
Eine Klapp-Treppe führt dann auf den Dachboden,
der bei einer Höhe von ca. 1,40m nochmals viel
Stauraum bietet

Die Einliegerwohnung hat einerseits einen eigenen
Eingang an der Hausseite, kann aber andererseits
auch voll integriert werden. Sie haben aber auch





68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR

zusätzlich noch zwei Kellerräume mit insgesamt 38 m², die - neben der Garage - entsprechend Stauraum bieten bzw. einer davon als Hobbyraum (29 m²) genutzt werden kann.

Das Haus ist sicher sanierungsbedürftig - so sind die Iso-Holzfenster noch aus dem Baujahr, auch die Badezimmer könnten eine Auffrischung vertragen (bereits im Kaufpreis berücksichtigt). Die Öl-Zentralheizung wurde 2003 erneuert, die Kunststoff-Öltanks (3 * 2.500l) stehen in einer entsprechenden Wanne.

Lage:

Das freistehende Einfamilienhaus liegt im westlichen Teil der Stadt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 5 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 600m und bis zum Stadtzentrum sind es 1000 m. Auch zum Feldrand ist es nicht weit. Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege.

St. Leon-Rot ist eine Gemeinde im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in Baden-Württemberg in der Nähe von Heidelberg und Speyer. St. Leon-Rot ist mit seinen knapp 13.000 Einwohnern ein Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Ort bietet neben den normalen Schulen ein exklusives Privat-Gymnasium. Ein großes Nahversorgungszentrum ist 500 m entfernt. Es wurde bekannt durch SAP, den Golfclub und die aufstrebende Wirtschaft, die den Ort zu einem der reichsten in Deutschland macht. Ein hoher Freizeitwert mit einem der schönsten Golfplätze Deutschlands (German Open), Badensee mit Wasserski und allen anderen Wassersportarten, Fahrrad- und Inliner-Möglichkeiten auf dem Hockenheimring. Nach 200 m sind Sie in den ersten Weinbergen. Mehrere Straußenwirtschaften

(=Weinlokale, die nur zeitweilig geöffnet haben) finden sich in der Umgebung.

St. Leon-Rot liegt ca. 20 km südlich von Heidelberg beim Autobahnkreuz Walldorf (A5/A6) und zur Autobahn A 6 sind es nur 6 min, so dass Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung Richtung Süden, nach Stuttgart (50 km), Heidelberg (20km) und Mannheim (30 km) haben; die B 3 ist ca. 3 km entfernt, so dass Sie jeden Stau umfahren können, bis Heidelberg haben Sie so nur einen einzigen Ampel. Auch nach Bruchsal, Walldorf oder Wiesloch sind es nur wenige Kilometer.

Der an der Bahnstrecke Heidelberg-Bruchsal-Karlsruhe gelegene S-Bahn-Haltepunkt Rot/Malsch garantiert den Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Neben der S-Bahn RheinNeckar verkehren Buslinien nach Walldorf, Wiesloch und Malsch.

www.st-leon-rot.de

Sonstiges:

Nachteil: mittlerer Sanierungsbedarf

Vorteil: 3 Bäder, Platz, frei, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ 2013 - 2019 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

OPEN HOUSE: Interessenten brauchen sich nicht anzumelden, alle kommen zum selben Zeitpunkt



St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14,
keine K-Prov. FREI



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR

+/- 15 Minuten, tragen sich in eine Liste ein (einzige Wartezeit), erhalten ein Kurz-Exposé, gehen selbständig durch die Räume, können Fragen stellen. Wenn Ihnen die Immobilie gefällt, vereinbaren wir einen individuellen Zweit-Termin. Auf diese Art erhalten alle Interessenten die gleiche Chance, - wenn beim klassischen sequentiellen Verfahren die ersten drei eine Zusage geben, würden die letzten überhaupt keinen Besichtigungstermin mehr bekommen. Gleichzeitig sind die Wartezeiten minimal, Sie bekommen z.T. auch die Überlegungen und Fragen der anderen Interessenten mit, Sie stehen nicht unter Zeitdruck, kein Makler sitzt Ihnen im Nacken. Und um unseren Service zu vervollständigen: es gibt auch etwas zu trinken und eine Kleinigkeit zu naschen. Bei mehreren Angeboten behält es sich der Eigentümer vor, ein transparentes Bieter-Verfahren anzusetzen.



St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14,
keine K-Prov. FREI



68789 St. Leon-Rot

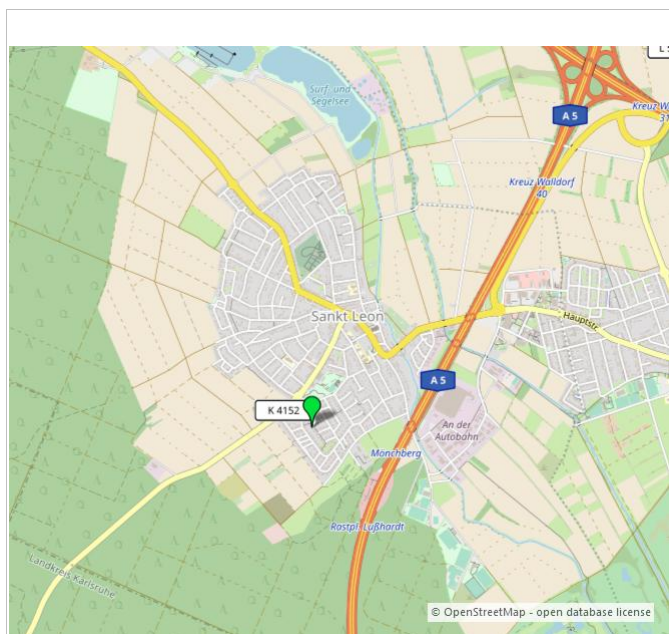
Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR



aus der Luft



Wohnzimmer 28m²



Umgebungskarte 1



Grundriss EG



St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14,
keine K-Prov. FREI



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR



Wohnzimmer ELW 22m²



Schlafzimmer



Bad EG



Verantwortlich E.-W. Bruder

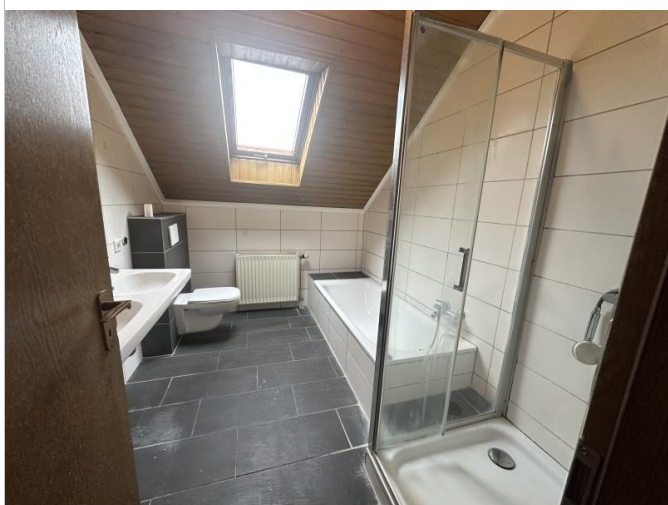


St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14,
keine K-Prov. FREI



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR



Bad OG



Linienetzplan_Strabahn-Bus HD



Studio 29m²

Objekt Nr. 2516KHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14,
keine K-Prov. FREI

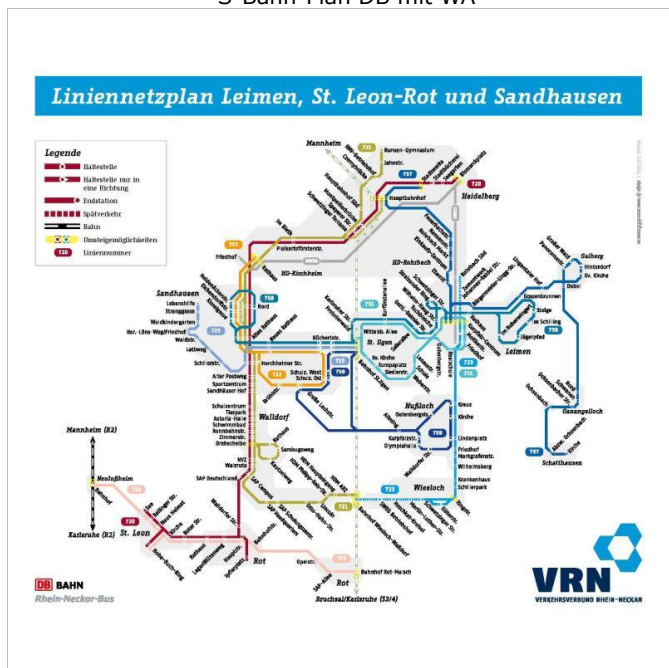


68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR



S-Bahn-Plan DB mit WA



Busverkehr Walldorf-Heidelberg



St. Leon-Rot: EFH mit ELW, OPEN HOUSE 21.2. 14.00 - 14.30h Otto-Hahn-Weg 14,
keine K-Prov. FREI



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 275 m²
Kaufpreis: 740.000 EUR

