

St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR

Objekt-Nr.: 2467KHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder w
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136
Fax: +49 6227 5449642

Immobilie: freistehendes
Einfamilienhaus
Grundstückgröße: ca. 289 m²
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 9 m²
Nutzfläche: ca. 50 m²
Etagenanzahl: 2
Schlafzimmer: 3
Badezimmer: 2
Keller: Ja
Einbauküche: Ja
Objektzustand: modernisiert
Baujahr: 1964
Qualität der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gasheizung
Energieverbrauchskennwert: 223 kWh/m²*a,
Effizienzklasse G, Ausweistyp: Bedarf,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagentechnik:
1964
Bezugsfrei ab: sofort
Anzahl Garage/Stellplatz: 2



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen-Video <https://youtu.be/zqXMtifJDM0>
Innen-Video <https://youtu.be/8zS5nrUfuyQ>

Erdgeschoß:
Wohnzimmer: 28 m², Kamin-Ofen, Parkett
Eß-Küche: 17m², mit Einbauküche,
Fliesen
Bad 1: 9m², Dusche, Wanne, WC,
Waschbecken, Fenster
Diele: 15m²
Abstellkammer: 1m²

OG
Schlafzimmer Eltern: 17m², Parkett
Balkon 9m², Geländer nur
provisorisch
Kind 1 16m²
Kind 2 13m²
Bad 2 6m², Dusche, WC,
Fenster
Flur/Vorplatz 17m²

Keller: 50m²

Sanierungen: Gas-Zentralheizung 1997, Elektrik
2015, Fenster 2015, Wasserleitungen 2015,
Fußböden 2015

Energie-Verbrauch: 164kWh/(m²*a)
Energiebedarf (durchschnittlich): 223kWh/
(m²*a) entspricht ca. 22Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten)

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser
kopieren:
<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:
<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Drohnen-Video <https://youtu.be/zqXMtifJDM0>
Innen-Video <https://youtu.be/8zS5nrUfuyQ>

Dieses freistehende Einfamilienhaus wird vom
Eigentümer selbst bewohnt, der sich aber
räumlich verändern möchte.
Zunächst 1946 gebaut als "Scheuer mit Stall u.
Keller u. Pfuhlgrube für Landwirt Josef Tropf in
Rot", wurde es 1964 nach hinten erweitert und
aufgestockt.

Der neue Eigentümer hat dann 2015 gründlich
saniert, d.h. Elektrik, Fenster, Wasserleitungen
und Fußböden, die Heizung wurde bereits 1997
ausgetauscht. Der effektive Energieverbrauch
liegt stabil bei 164 kWh/(m²*a).

Sie betreten das Gelände durch das moderne
Hoftor, vorm Hauseingang finden Sie moderne
Gabionen, die die Kellertreppe umrahmen.
Die große Küche (17m²) bietet natürlich auch
Platz für einen großen Eßtisch.

Das Wohnzimmer (28m²) ist durch einen
breiten Durchgang zweigeteilt, im vorderen Teil
steht ein moderner Kaminofen als zusätzliche
Heizung und verbreitet eine gemütliche Wärme -
stellen sie sich hier noch ein Bärenfell vor!

Ein sehr modernes Badezimmer mit
Eckbadewanne und Fenster rundet das Angebot
im Erdgeschoß ab, die kleine Abstellkammer
bedarf keiner Erwähnung.

Oben haben wir ganz klassisch 3 Schlafzimmer,
die alle eine ansprechende Größe haben. Auch
hier haben wir ein modernes Badezimmer mit
Fenster.

Der Flur ist dabei so groß, daß er momentan als
Home-Office dient.

Beim Balkon allerdings fehlt noch das
vorgesehene Geländer, ein Provisorium macht ihn
aber trotzdem nutzbar - mit 9m² bietet er viel
Platz.



St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR

Das Haus ist voll unterkellert (hier auch die Gas-Zentralheizung Viessmann 1997, keine Austauschpflicht), aber Highlight ist natürlich die Scheune hinten (ca. 9 * 9m, die endlos Platz bietet - als Garage, Spielplatz, Hobbyraum, Gästezimmer für die Schwiegermutter, die Verwendungsmöglichkeiten sind endlos. Das Haus wird frei übergeben.

Lage:

Drohnen-Video <https://youtu.be/zqXMtifJDM0>
Innen-Video <https://youtu.be/8zS5nrUfuyQ>

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstrasse nahe dem Stadtzentrum. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 3 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 600 m und bis zum Stadtzentrum sind es 100 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), Badesee 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.detu.be/8zS5nrUfuyQ

Sonstiges:

Drohnen-Video <https://youtu.be/zqXMtifJDM0>
Innen-Video <https://youtu.be/8zS5nrUfuyQ>

Nachteil: kein Vorgarten

Vorteil: viel Platz, saniert, keine Käufer-Provision, FREI

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 bis 2024 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 bis 2021, auch zahlreich von CAPITAL



St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR

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

St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.

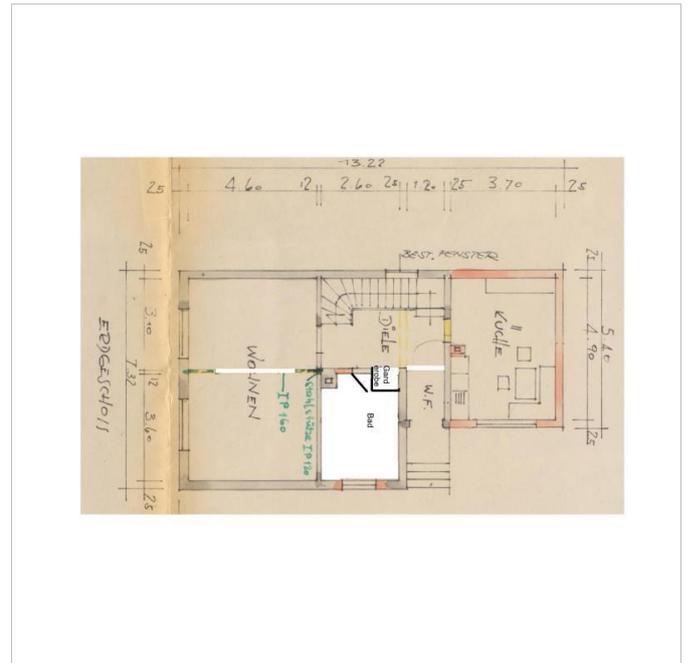


68789 St. Leon-Rot

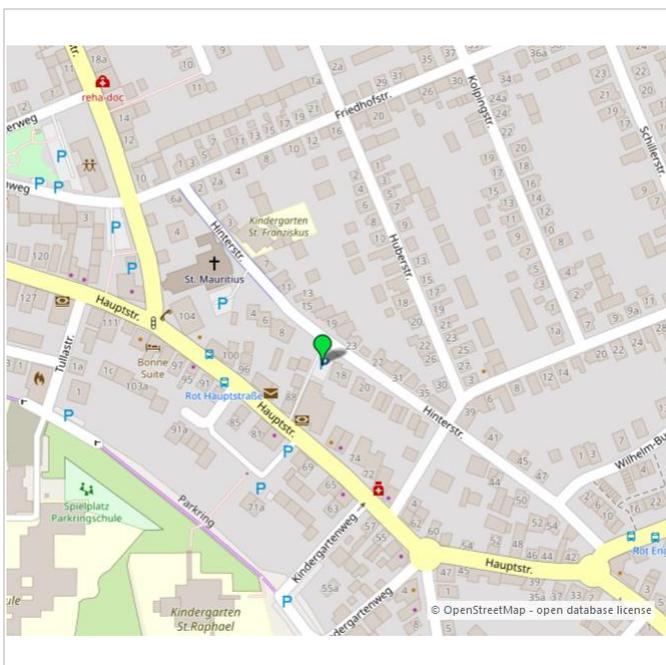
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR



Bad Erdgeschoß



Grundriss-EG Platzhalter



Umgebungskarte 1



halboffene Küche

St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.



68789 St. Leon-Rot

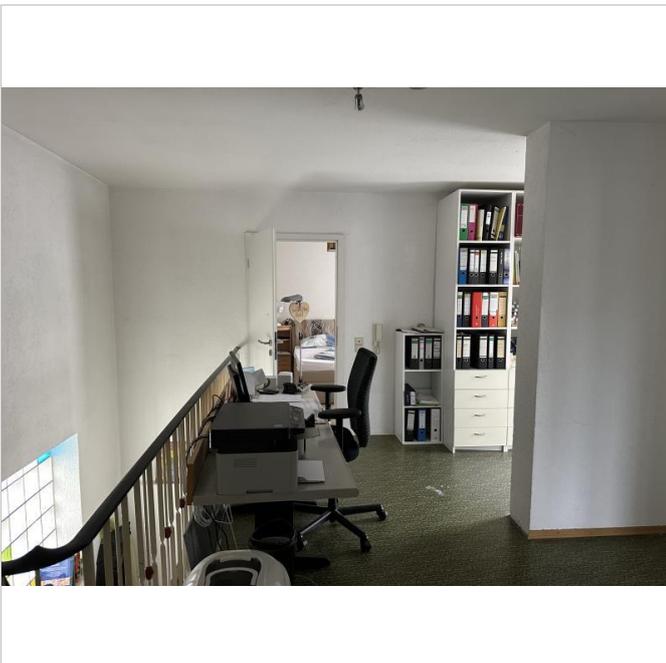
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR



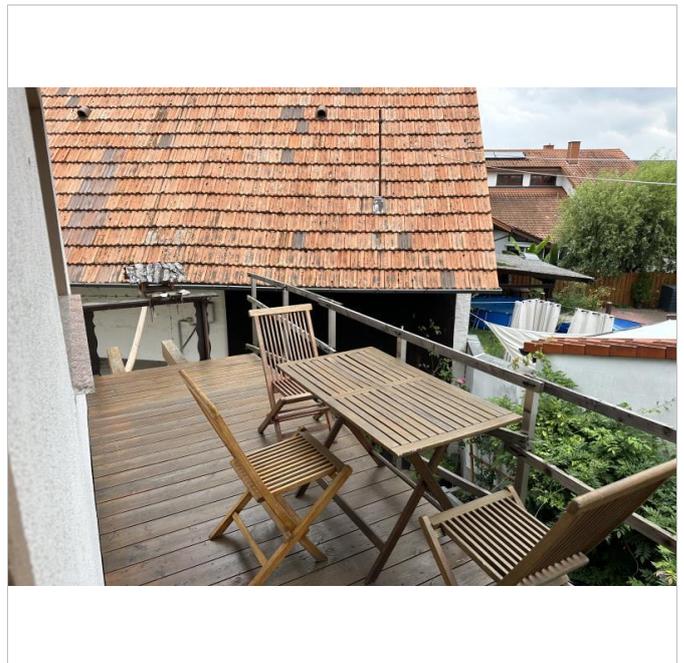
Wohn-Esszimmer



Ernst Werner Bruder



Flur oben



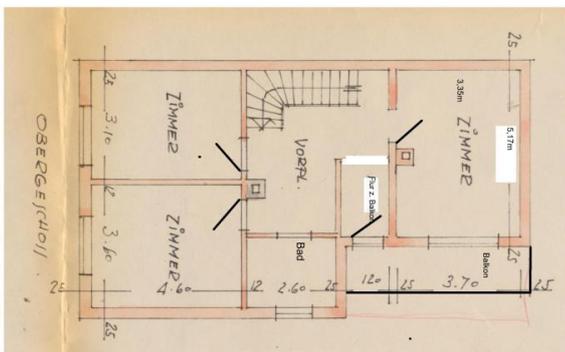
Balkon 9m² St. Leon-Rot m. Scheune

St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.



68789 St. Leon-Rot

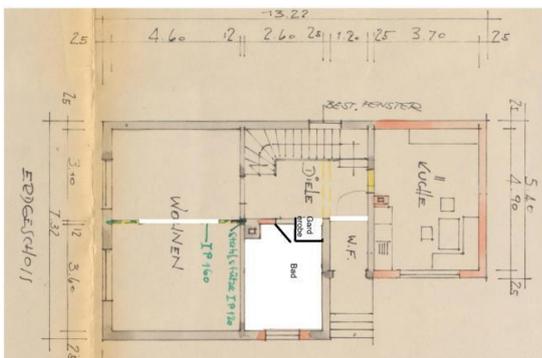
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR



Grundriss-OG bearb



Bad oben



Grundriss-EG bearb



Windfang Eingang

St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.

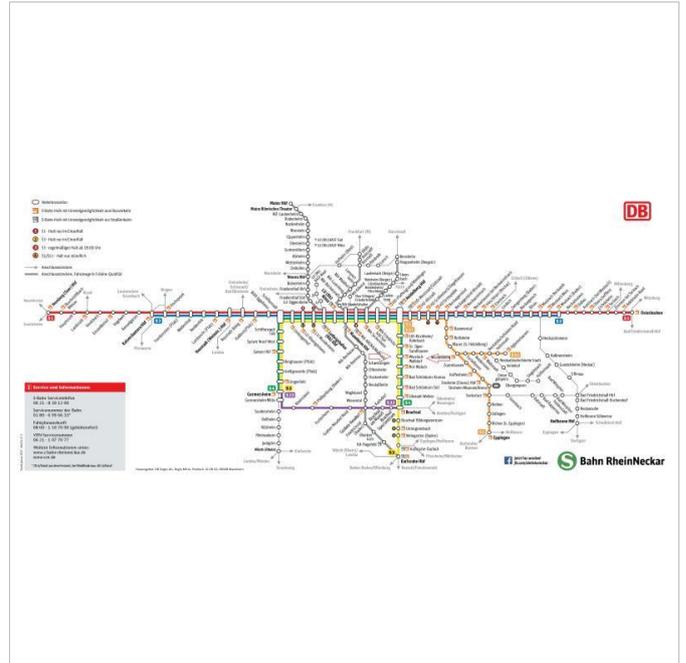


68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR



ruhige Anwohnerstrasse



S-Bahn-Plan DB mit WA 1



Kaminofen

St. Leon-Rot: EFH mit Scheune, saniert und zentrumsnah, aber ruhig, keine K-Prov.



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 142 m²
Kaufpreis: 442.000 EUR