

# St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse, 2 Bäder, 2 Balkone

**Bruder Immobilien e.K.**  
*nicht wohnen - LEBEN*



**ivd** Heidelberg Walldorf Wiesloch



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR

Objekt-Nr.: 1582KHBr

**Bruder Immobilien e.K.**  
*nicht wohnen-LEBEN*



**Ihr Ansprechpartner:**  
Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder w  
E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)  
Tel: +49 6227/544 96 40  
Mobil: +49 172/ 391 81 36  
Fax: +49 6227/544 96 42

Immobilie:	Doppelhaushälfte
Grundstückgröße:	ca. 217 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	ca. 60 m <sup>2</sup>
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 50 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	2001
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	26 kWh/m <sup>2</sup> *a
Bezugsfrei ab:	1.12.2013
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja

Objekt Nr. 1582KHBr

Bruder Immobilien e.K.  
Telefon: +49 6227 5449640  
Mobil: +49 172/ 391 81 36

St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse, 2 Bäder, 2 Balkone



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer: 23 m<sup>2</sup>, Fliesen, Fußbodenheizung, 4 m Fensterfront, Kaminofen Zugang zur Terrasse,

Esszimmer: 14m<sup>2</sup>, Fliesen, offen zum WZ

Küche: 9 m<sup>2</sup>, Fliesen, Einbauküche

Gäste-WC, Garderobe,

1. OG:

Schlafzimmer: 25m<sup>2</sup>, Teppich, Zugang zum Balkon 1

Kinderzimmer 1: 18 m<sup>2</sup>, Laminat

Bad: 7 m<sup>2</sup>, Fliesen, Dusche, Wanne, WC, Bidet, 2 Waschbecken, Fenster

Dachgeschoss:

Studio: 19 m<sup>2</sup>, Laminat, Zugang zu Balkon 2

Kinderzimmer 2: 14m<sup>2</sup>, Laminat

Balkon: 3,3 m<sup>2</sup>

Keller:

Hobbyraum, Heizungs-und Waschraum, 2

Vorratskeller

Dachboden Mittelhöhe 1,75m

Gas-Zentral-Hz, überwiegend elektr. Rollläden, Energieverbrauch (durchschnittlich): 28 kWh/ (m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 3 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten)

Kabel, Satellit, DSL-Gebiet, Kfz-Stellplatz

## Ausstattung:

Sie lieben viele und große Fenster?? Dann sind Sie hier genau richtig.

Erdgeschoß hat bereits das das Wohnzimmer eine 4m breite bodentiefe Fensterfront zur Terrasse, und das Esszimmer, 2 Treppenstufen erhöht, aber offen zum Wohnzimmer, hat gleichfalls bodentiefe Fenster zur Hausseite. Der Garten geht nach Südwest, so dass Sie die Sonne

bis in die Abendstunden genießen können. Und im Winter versammeln Sie sich um den Ofen, wobei die Fussbodenheizung Sie zusätzlich wärmt - auch im Januar können die Kinder barfuß durchs Haus toben - und der Energiewert von 26kwSt... ist einfach Spitze. Die gläserne Flurtür sorgt für zusätzliche Transparenz - und Licht.

Im 1. OG haben Sie dann ein sehr großes Elternschlafzimmer, das Sie aber auch teilen und zu 2 Kinderzimmern machen könnten, sowie einen großen SW-Balkon. Daneben liegt Kinderzimmer Nr. 1. Das Bad läßt keine Wünsche offen, es ist modern, mit Fenster, Wanne und Dusche.

Das Dachgeschoß hat ein großes Studio mit eigenem Balkon, und ein weiteres Kinderzimmer läßt hier oben einen eigenen Bereich entstehen, denn auch hier gibt es ein komplettes Badezimmer.

Wem das noch nicht reicht, der kann auch noch den Hobbykeller (mit Heizung und Fenstern) nutzen.

Im Garten ein kleiner Geräteschuppen, und viel Platz für Spielgerät.

Wer es hier nicht schafft, sich wohl zu fühlen, hat ein echtes Problem - überlassen sie Ihren Kindern die Wahl.

## Lage:

Diese Doppelhaushälfte liegt in einer Spielstrasse, der Garten geht nach Südwest. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 2 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 600 m, bis zum Stadtzentrum sind es 500 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-



St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse,  
2 Bäder, 2 Balkone



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR

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 einzige 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](http://www.st-leon-rot.de)

### Sonstiges:

Nachteil: nur 4 Schlafzimmer  
Vorteil: große Fenster, geheizter Hobbyraum im Keller, SW-Lage

Bruder Immobilien wurde vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“ ausgezeichnet.

Unser Erfolgshonorar (Provision) wird nur fällig bei und mit Vertragsabschluss. Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Unsere Leistungen für Sie im Überblick:

- Wir ermitteln für Sie den optimalen Preis
- Wir führen für Sie die Verhandlungen
- Wir überbringen für Sie die unangenehmen Nachrichten
- Sie profitieren von unserer Erfahrung bei Miet- & Kaufverträgen, auch bei Sonderfällen
- Sie brauchen sich nicht durch Unterlagen kämpfen
- Sie brauchen keine weiteren Makler zu kontaktieren – wir haben unser Netzwerk SIE LEBEN – WIR ARBEITEN FÜR SIE

Die Vermietung ist für Sie als Vermieter absolut kostenlos!



St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse,  
2 Bäder, 2 Balkone

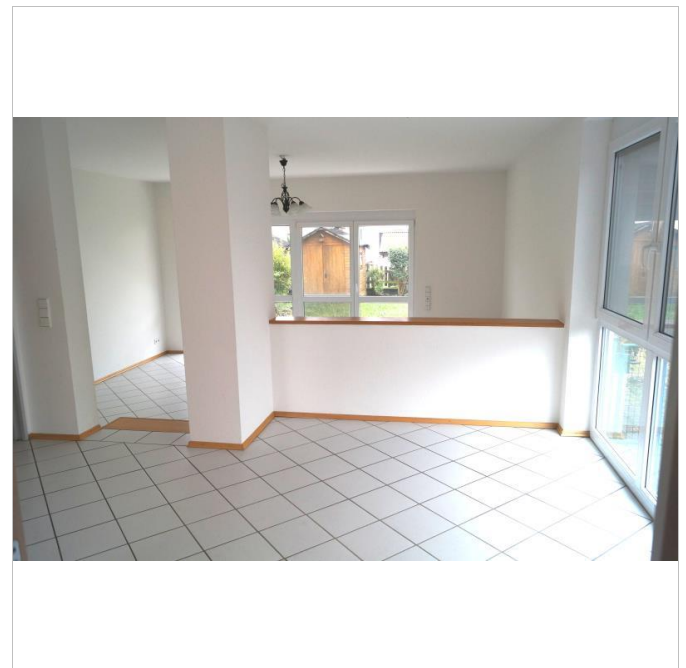


68789 St. Leon-Rot

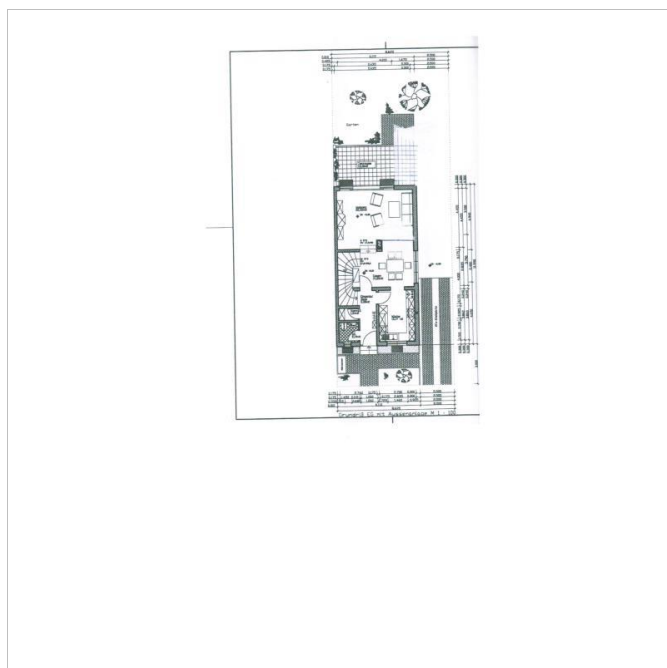
Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR



Fassade



Essempore zum Wohnzimmer



Grundriss EG



Wohnzimmer



St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse,  
2 Bäder, 2 Balkone



68789 St. Leon-Rot

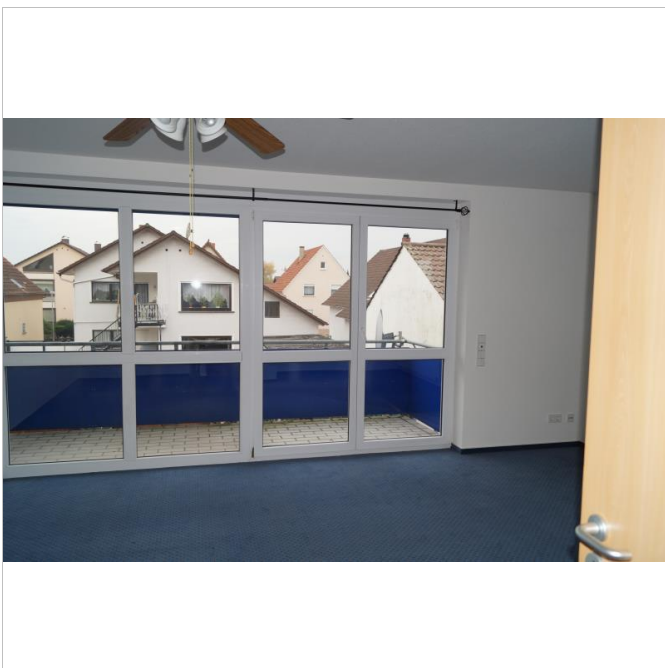
Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR



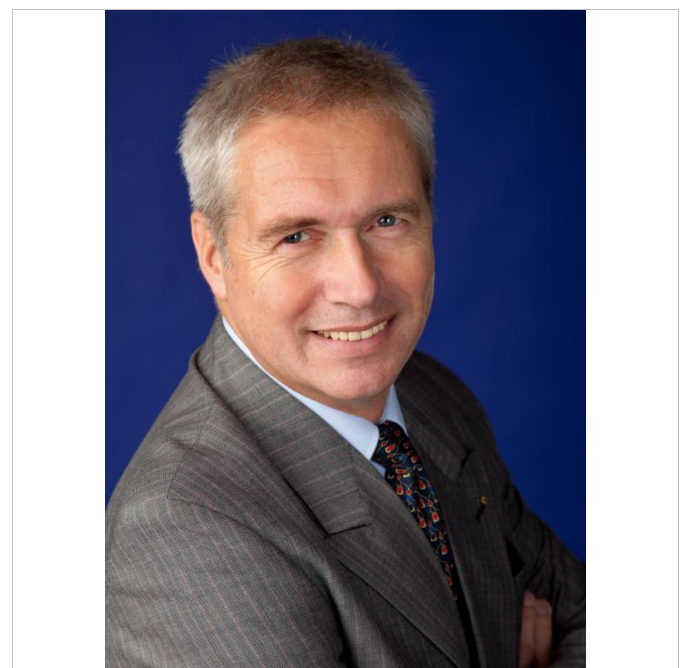
Küche



Top Immobilienmakler 2013



Schlafzimmer Eltern



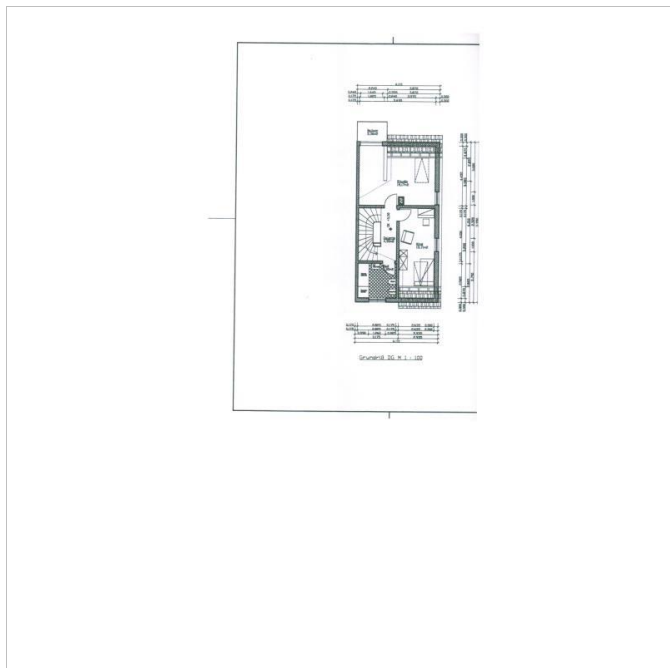
Verantwortlich E.-W. Bruder

St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse,  
2 Bäder, 2 Balkone

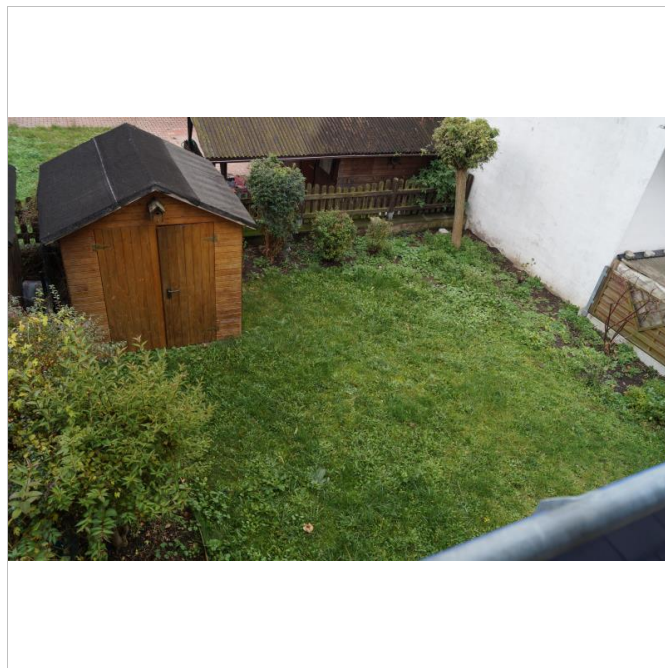


68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR



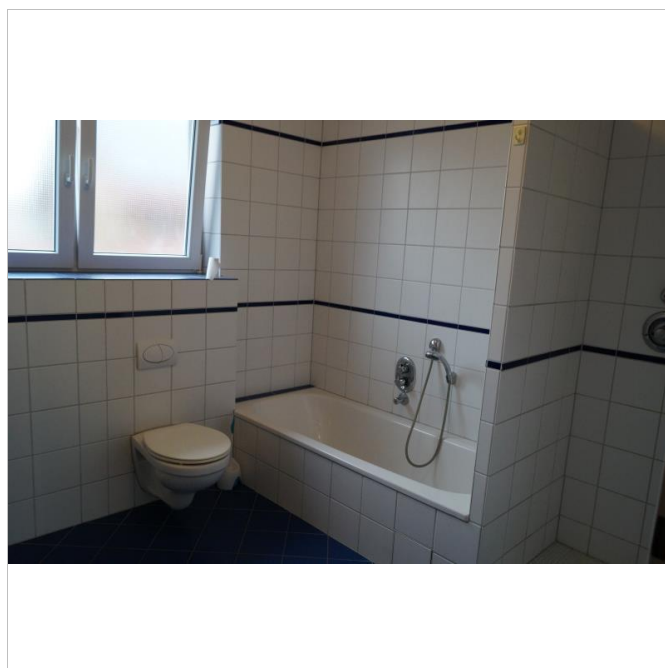
Grundriss DG



Garten von oben



Grundriss OG



Bad 1.OG

St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse,  
2 Bäder, 2 Balkone



68789 St. Leon-Rot

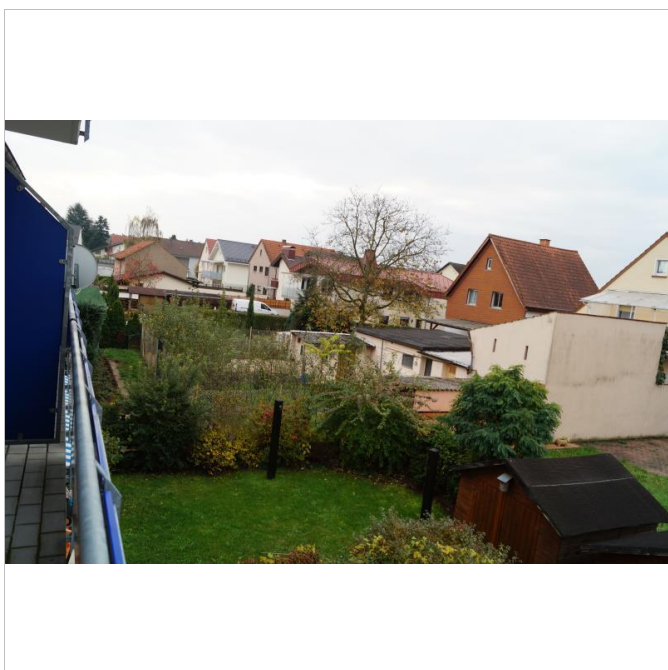
Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR



Balkon Eltern



Hobbyraum mit Heizung



Blick von Balkon



St. Leon: DHH OPEN HOUSE 23.11. 16.00h Taubenweg 21a, 4 SZ in Spielstrasse,  
2 Bäder, 2 Balkone



68789 St. Leon-Rot

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000 EUR