

Neubrandt & Partner

EINFAMILIENHAUS IN ST. LEON-ROT

# Mehr Raum für das, was Ihnen wichtig ist.

Sechs Zimmer, Garten, Balkon und Doppelgarage - ein Zuhause mit Platz für Familie, Rückzug und neue Ideen.

**549.000 €**

Häuserstraße 79
68789 St. Leon-Rot

VERKAUFSEXPOSÉ

Neubrandt & Partner



ANKOMMEN

# Ein Haus, das mit dem Leben mitwächst.

Manche Häuser erzählen schon alles. Dieses lässt Raum für Ihre eigene Geschichte. Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse, auf mehreren Ebenen finden Familie, Gäste und Homeoffice selbstverständlich ihren Platz.

Die baujahrtypische Ausstattung ist ehrlich sichtbar - und bietet die Freiheit, Schritt für Schritt ein Zuhause mit eigener Handschrift zu schaffen.

DAS WICHTIGSTE

# Großzügig gedacht. Vielseitig nutzbar.

**162,42 m²**
WOHNFLÄCHE

**28,88 m²**
NUTZFLÄCHE

**255 m²**
GRUNDSTÜCK

**6**
ZIMMER

**1993**
BAUJAHR

**4**
EBENEN INKLUSIVE KELLER

**Doppelgarage**
PARKEN

**sofort**
VERFÜGBAR

EIN ZUHAUSE MIT POTENZIAL

## Genug Platz für gemeinsame Momente - und genug Rückzug, wenn jeder seinen eigenen Raum braucht.

DER MITTELPUNKT

# Offen für Alltag, Gäste und gute Gespräche.



Der Wohn- und Essbereich wird zum natürlichen Treffpunkt des Hauses.





RÄUME FÜR SICH

# Privatsphäre, Licht und neue Möglichkeiten.



TAGESLICHTBAD



ZIMMER MIT BALKONZUGANG



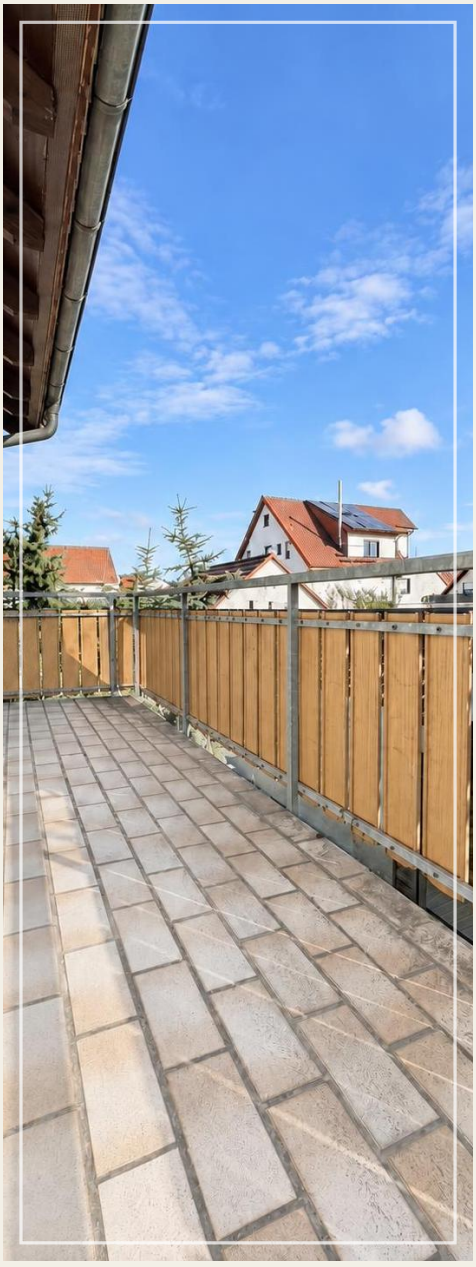
STUDIO IM DACHGESCHOSS

DRAUSSEN ZUHAUSE

# Freiraum, der zum Alltag gehört.



Morgens die Tür öffnen, später draußen essen, am Abend noch einmal Luft holen: Terrasse, Garten und Balkon erweitern das Leben ins Freie.



GUT VERBUNDEN

# Ein Zuhause mit Substanz und Spielraum.

DIE WICHTIGSTEN MERKMALE

- Sechs Zimmer auf mehreren Ebenen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Terrasse, Garten und Balkon
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Studio
- Keller-, Hobby- und Hauswirtschaftsflächen
- Parkett- und Fliesenböden
- Doppelgarage und zusätzliche Einfahrt

ST. LEON-ROT

## Ruhig wohnen. Regional gut angebunden.

St. Leon-Rot verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich vor Ort.

Die Anbindung in Richtung Walldorf, Heidelberg und Mannheim sowie an A5 und A6 macht den Standort auch für Berufspendler interessant.

Ein Standort für Menschen, die Nähe zum Alltag und Raum zum Ankommen verbinden möchten.

TRANSPARENT

# Die Fakten auf einen Blick.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektart | **Einfamilienhaus, angebaut** | Ausweisart | **Verbrauchsausweis** |
| Baujahr | **1993** | Energieträger | **Erdgas E** |
| Wohnfläche | **162,42 m²** | Endenergieverbrauch | **103,3 kWh/(m²·a)** |
| Nutzfläche | **28,88 m²** | Effizienzklasse | **D** |
| Grundstück | **255 m²** | Gültig bis | **01.12.2035** |
| Zimmer | **6** | Heizung | **Gas-Zentralheizung** |
| Garage | **Doppelgarage** | Wärmeerzeuger | **Baujahr 2018*** |
| Verfügbarkeit | **sofort** | | |

KAUFPREIS

**549.000 €**

KÄUFERPROVISION

**3,57 % inkl. MwSt.**

vom notariell beurkundeten Kaufpreis

* Baujahr des Wärmeerzeugers laut Energieausweis.

ERDGESCHOSS

# Wohnen mit direktem Weg ins Freie.




Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Angaben und Maße sind anhand der Originalunterlagen und vor Ort zu prüfen.

OBERGESCHOSS

# Flexible Räume für Familie und Arbeit.




Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Angaben und Maße sind anhand der Originalunterlagen und vor Ort zu prüfen.

DACHGESCHOSS

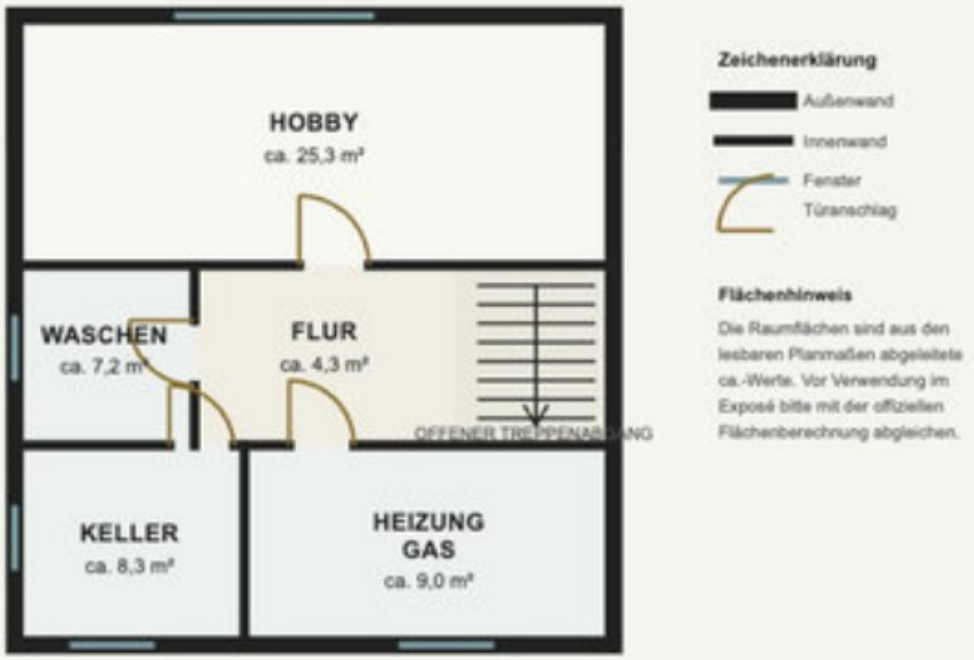
# Ein zusätzlicher Bereich mit vielen Möglichkeiten.




Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Angaben und Maße sind anhand der Originalunterlagen und vor Ort zu prüfen.

UNTERGESCHOSS

# Wertvolle Raumreserve im Alltag.




Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Angaben und Maße sind anhand der Originalunterlagen und vor Ort zu prüfen.



Neubrandt & Partner

HÄUSERSTRASSE 79 | 68789 ST. LEON-ROT

# Vielleicht beginnt Ihr nächstes Kapitel genau hier.

**IHR ANSPRECHPARTNER**


## Timo Neubrandt

Neubrandt & Partner

Schützenmatt 16 | 6314 Unterägeri | Schweiz

+41 41 530 27 99 | +41 78 699 30 15

info@neubrandtundpartner.com

www.neubrandtundpartner.com



Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar; maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die Originalunterlagen.


Die Fotografien zeigen den tatsächlichen Zustand des Objekts. Helligkeit und Farbwiedergabe wurden optimiert; bauliche Gegebenheiten wurden nicht verändert.