

# Exposé

## Doppelhaushälfte in St.Leon-Rot

### Exklusive Doppelhaushälfte mit tollem Garten



Objekt-Nr. OM-310082

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.098.000 €**

Ansprechpartner:  
Carsten Kantelberg

68789 St.Leon-Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes, anspruchsvolles und energieeffizientes Wohnen mit vielen Extras auf 3 Wohnebenen mit sonnigem Garten, Pool und Outdoorküche.

Highlights:

- exquisit ausgestattete DHH mit ca. 150 qm reine Wohnfläche, 27 qm überdachte Terrasse und weiteren ca 62 qm Nutzfläche
- 301 qm großes Grundstück mit Südterrasse, überdachter Pergola, Outdoorküche, Pool und neu angelegtem Garten
- stilvolle Designküche mit Kochinsel, Glasarbeitsplatte, BLANCO drink.soda & drink.hot, Weinkühlschrank, Markengeräten von Gaggenau und Siemens
- moderne Badgestaltung mit Badmöbeln und Armaturen vom italien. Hersteller Vallone
- technisch luxuriöse Ausstattung mit Fußbodenheizung, Videosprechanlage, Gira matt schwarze Schalterserie, Haustür mit beleuchteter Griffleiste und Fingerscan, Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Garage plus 2 Stellplätze mit der Vorbereitung für 2 Wallboxen
- hoher energetischer Standard (A+) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage inkl. Stromspeicher
- begehrte Wohnlage in St.Leon-Rot
- Baujahr 2022

Exterieur:

Diese moderne und exklusive Immobilie aus dem Jahr 2022 mit einem 301 qm großen Grundstück, überzeugt im Anblick durch schlichte Eleganz. Die Fassade weiß gehalten und durch anthrazitfarbene Akzente wie Fenster, Haustüre, -Briefkasten und Garagentor aufgelockert.

Großformatige Feinsteinzeug Terrassenfliesen von Villeroy&Boch passen sich perfekt ins Gesamtbild dieser Immobilie ein.

Die ca 27 qm sonnenverwöhnte Terrasse mit einer graugehaltenen, elektrisch verstellbaren, überdachten Pergola und einer integrierten Beleuchtung mit seitlichen Schiebeelementen, lässt einen weiteren Raum im Freien entstehen. Durch die Outdoorküche mit Flammkraft Grill und einem Big Green Egg für den ganz besonderen Genuss, können so gesellige Abende mit Familie oder Freunden zelebriert werden.

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der an der Terrasse angrenzende erwärmbare c-side Pool von Riviera mit Quelleinlauf, Massagedüsen und integrierter Beleuchtung.

Die Begrünung des Gartens durch Gräser, Heckenpflanzen, sowie einigen Spalierbäumen, wird auch hier durch ein Beleuchtungskonzept perfekt in Szene gesetzt. Für die komfortable Pflege der Außenanlage sorgen ein automatisches Bewässerungssystem, der Wasserspeicher einer Zisterne und die großen Gartenboxen.

Der Vorgarten mit einer anthrazitfarbenen Garage und angrenzendem Fahrrad-Werkraum mit Sektionaltor, zusätzlich mit 2 Stellplätzen ausgestattet, begrünt und ebenfalls mit einem automatischen Bewässerungssystem versehen, einer Beleuchtung, die auch abends das Ankommen zu einem Wohlfühlmoment macht, lässt diese Immobilie Vollkommen wirken.

## Ausstattung

Die DHH mit ca. 150qm reine Wohnfläche verfügt über 2 Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert.

Schon beim Betreten der Haustür mit integrierter beleuchteter Griffleiste und Fingerscan spürt man die Hochwertigkeit Exklusivität dieser Immobilie. Ein modernes und offenes Wohngefühl strahlt das Erdgeschoss aus. Das Entree mit einem Gäste-WC und der Garderobe, geht fließend in den offenen ca. 50qm großen Wohn-Ess-Küchenbereich über. Durch das große Fenster-Schiebeelement im Wohnzimmer schweift automatisch der Blick auf die schicke Terrasse bis in den Garten. Der hellgraue Gussboden von Senso, welcher sich durch alle Wohnebenen zieht, vermittelt Wärme und verbindet eine gesamte Etage fugenlos.

Die hochwertige, matt schwarze Küche grenzt offen an den Wohnbereich. Die besondere Ausstattung mit Geräten von Gaggenau und Siemens wird durch einen Weinkühlschrank, einem elektrisch ausfahrbaren, beleuchteten Dunstabzug und der Glasarbeitsplatte unterstrichen. BLANCO drink.soda & drink.hot sorgt jederzeit für gekühltes gefiltertes und je nach Wunsch stilles, sprudelndes oder gekochtes Wasser. Der großzügig geschnittene Wohn-Ess- und Küchenbereich überzeugt nicht zuletzt durch seine Offenheit und Größe, sondern auch durch die Helligkeit der großflächigen Fensterelemente.

Über die geschlossene, massive Holzterrasse in Eiche, astig grau, geöltes Design, mit indirekter Stufenbeleuchtung, gelangt man in das Obergeschoss. Dort befinden sich zwei Zimmer, ein Abstellraum und das Masterbad. Die Zimmer jeweils hell mit bodentiefen Fenstern und elektrischen, anthrazitfarbenen Aluminiumrollläden ausgestattet.

Als besonderes Highlight im heutigen Elternschlafzimmer sei durch eine Wandscheibe räumlich abgetrennte Ankleide zu erwähnen. Somit ist das alltägliche Anziehen ohne Verlassen des Raumes und doch separiert, bequem möglich.

Das ca 10 qm große Masterbad ist exklusiv und geschmackvoll ausgestattet mit Artikeln vom italienischen Hersteller Vallone Bad. Eine große Badewanne, Walk-in Dusche mit Rainshowerduschkopf, sowie integrierter Ablage und einem Waschtisch mit 2 Waschbecken, lassen diesen Raum zu einem Ort der Entspannung werden. Die schwarzen Unterputzarmaturen und die grauen marmorierten Steinfliesen in der Dusche sowie an den Waschbecken, die als indirekter Raumteiler zur Toilette dienen, sorgen für ein harmonisch abgestimmtes Bild. Freundlich hell, edel und modern bringen die Beschreibung dieses Wellness-Bereiches auf den Punkt.

Eine Ebene höher wartet das geräumig geschnittene Dachgeschoss mit zwei Zimmern und einem Duschbad. Die Räume sind mit großen Dachfenstern inklusive elektrischen Solarrollläden und eingelassenen Spots an der Decke gestaltet. Ein ca. 18 qm großes Studio und ein weiteres Zimmer mit ca. 12 qm Größe bieten sich als weiteres Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Lesezimmer optimal an. Ergänzt um das Duschbad, welches in seiner Exklusivität und im Design dem Masterbad im 1. OG in nichts nachsteht, bietet sich das Haus in Gänze perfekt für Familien an.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet mit weiteren 62 qm Nutzfläche Komfort für einen innenliegenden Wasch-Technikraum, sowie 2 weitere Lagerräume.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand und verfügt über eine PV-Anlage mit Stromspeicher, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Raumthermostate in allen Räumen, eine Enthärtungsanlage, Gira Videotürsprechanlage in allen Etagen, ein Bewässerungssystem sowohl im Vorgarten, als auch im Garten.

Das komplette Objekt besitzt eine Fußbodenheizung (sogar im Keller), 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengittern, elektrische Aluminiumrollläden und Raffstore, flächenbündig verbaute, überhöhte Innentüren mit rosettenlosen Griffgarnituren von Griffwerk, Netzwerkanschlüsse sowie USB-Steckdosen in allen Räumen.

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Privatverkauf

Der Verkauf erfolgt privat und es fallen keine Maklergebühren an.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie sich gerne mit mir in Verbindung setzen. Ich bin der Eigentümer und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Rot- ein Ortsteil der Gemeinde St.Leon-Rot im Süden des Rhein-Neckar-Kreises, herrlich in der Rheinebene und ca. 20 km südwestlich von Heidelberg gelegen mit direkter Anbindung zur A5 und A6. Namhafte Weltkonzerne bieten zahlreiche Arbeitsplätze in der direkten Umgebung.

Das Anwesen selbst ist ruhig und doch zentral gelegen. Fußläufig erreicht man mehrere Supermärkte, Drogerien und weitere Läden des täglichen Bedarfs.

St.Leon-Rot verfügt über Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Hallenbäder, Minigolfanlage, sowie ein Veranstaltungszentrum.

Durch den Golfplatz mit zwei 18-Loch-Plätzen und einen 9-Loch Platz, auf dem erstklassige internationale Turniere ausgetragen werden, sowie der Erholungsanlage "St.Leoner-See" welche zum Baden, Angeln, Windsurfen, Wasserski und Segeln einlädt, ist St.Leon-rot auch weit über die Grenzen bekannt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Galerie

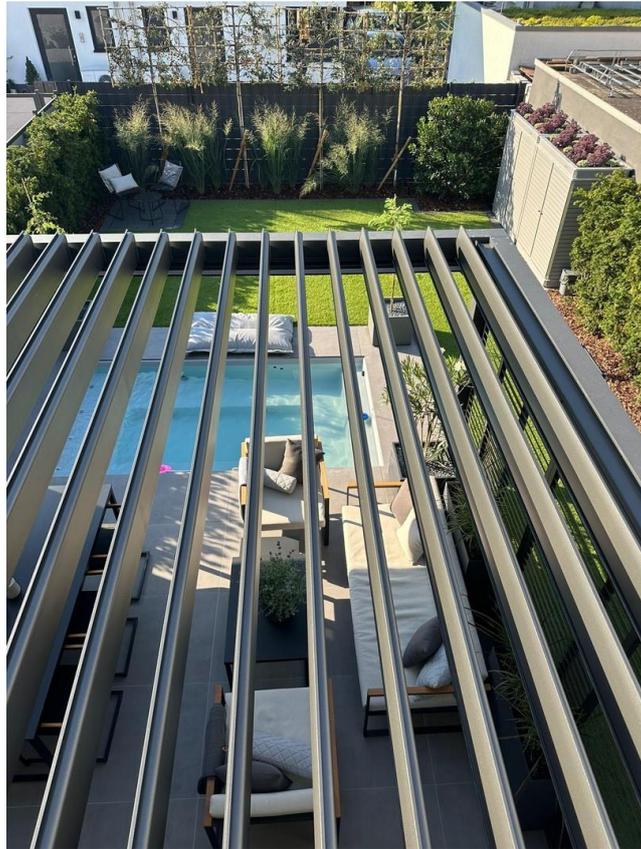


Haus



Pool

# Exposé - Galerie

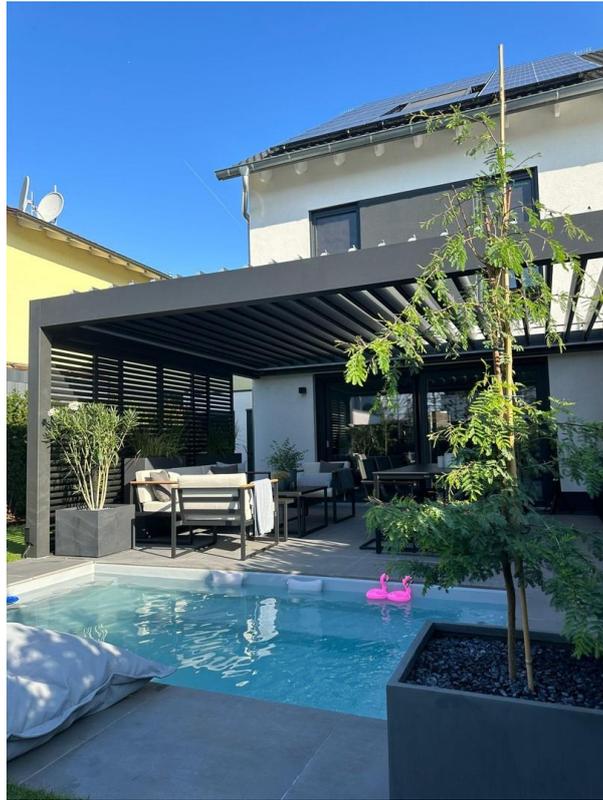


Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Beleuchtung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Eingang

# Exposé - Galerie

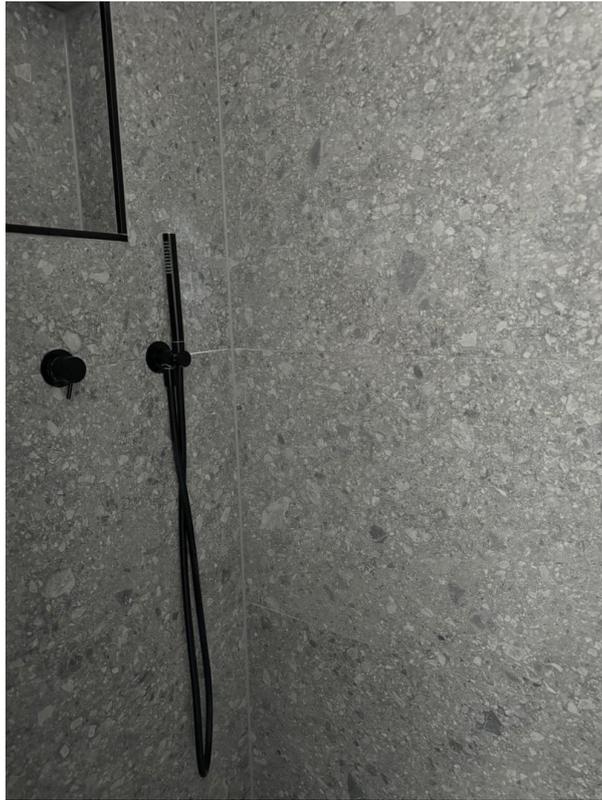


Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Dusche



Badewanne

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



# Exposé - Galerie



Duschbad



Griffe

# Exposé - Galerie



Schalter



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Pool

# Exposé - Galerie

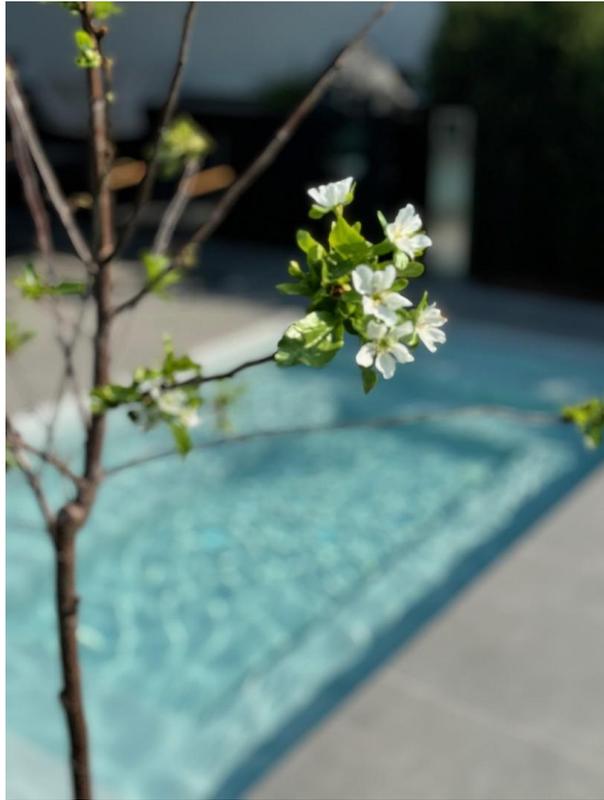


Garten



Garten

# Exposé - Galerie

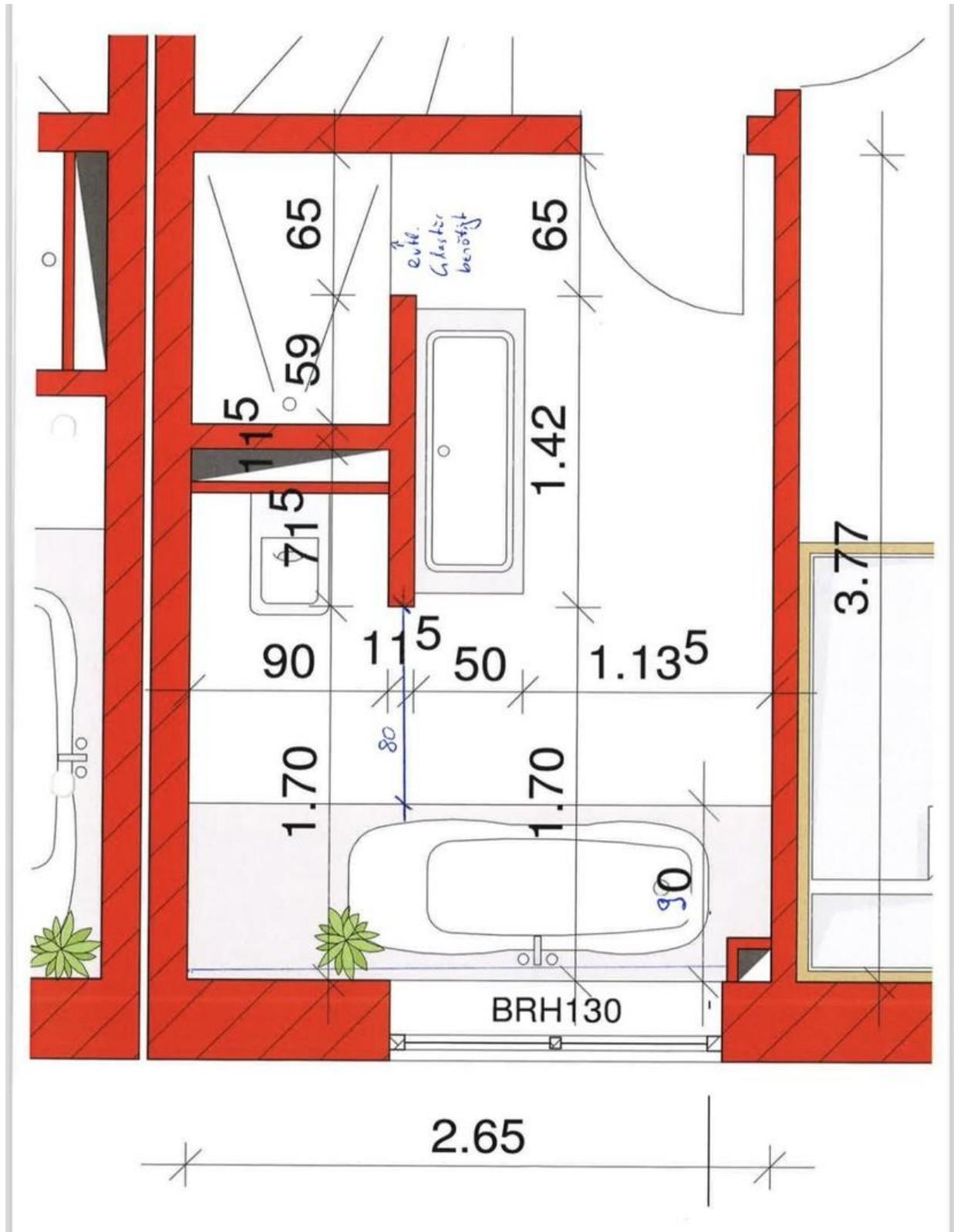


Garten



Garten

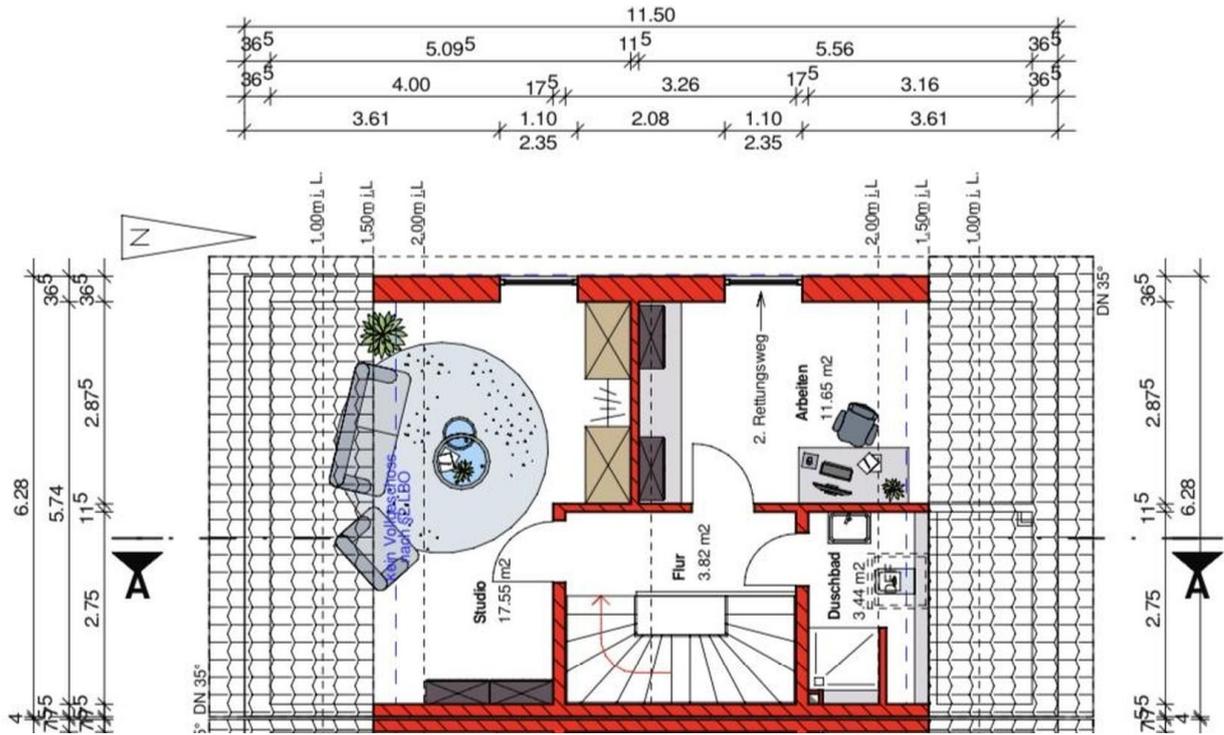
# Exposé - Grundrisse



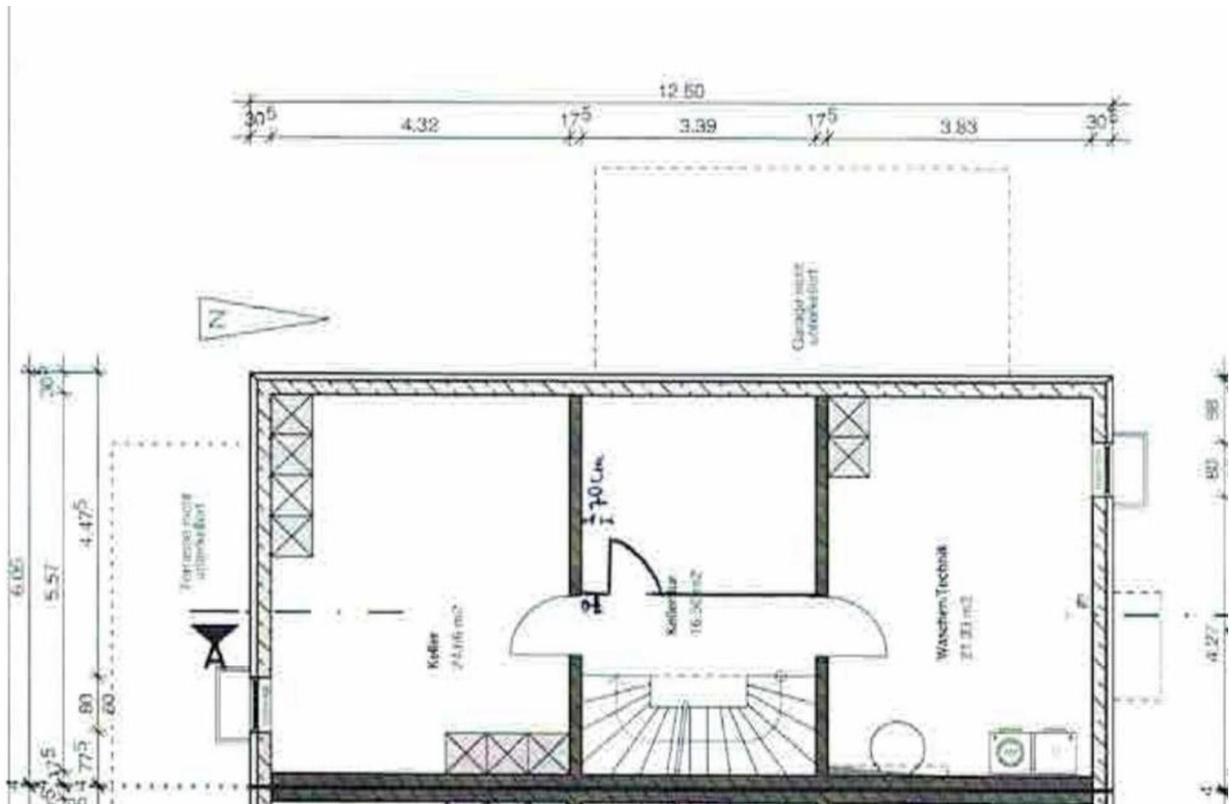
Masterbad



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller