



## Exklusives Traumhaus mit Einliegerwohnung in beehrter Lage von St. Leon-Rot

Cranachring 29, 68789 Sankt Leon-Rot

Kauf · Haus · Zweifamilienhaus

### 1.299.999,00 €

1,5 %

Objekt-ID	<b>HA2527516</b>	Bad	<b>Dusche,Wanne,Fenster</b>
Wohnfläche	<b>254 m²</b>	Kaufpreis	<b>1.299.999,00 €</b>
Grundstücksfläche	<b>383 m²</b>	Stellplätze	<b>4 (Garage,Außenstellplatz)</b>
Zimmer	<b>8</b>	Verfügbar ab	<b>nach Vereinbarung</b>
Schlafzimmer	<b>5</b>	Energieausweis	<b>liegt vor</b>
Badezimmer	<b>3</b>	Ausweistyp	<b>Bedarfsausweis</b>
Baujahr	<b>2017</b>	Effizienzklasse	<b>A</b>
Objektzustand	<b>neuwertig</b>	Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Letzte Modernisierung	<b>2024</b>	Energieträger	<b>Gas</b>
Ausstattungsqualität	<b>luxuriös</b>	Gültig bis	<b>24.07.2027</b>
Bauphase	<b>Haus fertig gestellt</b>		

Einbauküche	Balkon/Terrasse	Garten	Abstellraum	Pool	Wintergarten	Wallbox	Photovoltaikanlage	Solarthermie
Fußbodenheizung								

### Objektbeschreibung

Dieses neuwertige und außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 254 m² Wohnfläche vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und maximale Flexibilität auf höchstem Niveau. In einer bevorzugten Wohnlage gelegen, bietet diese Immobilie sowohl Kapitalanlegern als auch Familien oder Mehrgenerationenhaushalten eine einmalige Gelegenheit, Wohnkomfort, Zukunftssicherheit und Wertbeständigkeit ideal miteinander zu verbinden.

Aktuell ist das Haus in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt und erfüllt damit vielfältige Nutzungskonzepte – von der attraktiven Kapitalanlage bis hin zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme. Gleichzeitig lässt sich die Immobilie ohne großen Aufwand wieder in die ursprüngliche Bauweise zurückführen. So entsteht eine großzügige, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung über das Erd- und Obergeschoss, ergänzt durch eine separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Besonders hervorzuheben ist der eigene Eingang der Einliegerwohnung, der ein hohes Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit gewährleistet – ideal für erwachsene Kinder, Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung.

Flächenaufteilung:

Erdgeschoss: ca. 101,78 m²  
 Obergeschoss: ca. 94,37 m²  
 Dachgeschoss: ca. 62,66 m²

Alle drei Wohneinheiten präsentieren sich modern und stilvoll gestaltet. Hochwertige Fliesen, eine komfortable Fußbodenheizung sowie drei geschmackvolle Einbauküchen – davon zwei neu aus Anfang 2025 – sorgen für ein exklusives Wohnambiente und hohen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten auf der Südseite, der einen harmonischen Übergang in den gepflegten Garten schafft. Neuer Rollrasen unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck. Der Aushub für einen Pool ist bereits vorhanden und bietet ideale Voraussetzungen für eine zukünftige Gestaltung Ihrer privaten Wohlfühlzone.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie:

- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung und spürbaren Reduzierung der Energiekosten
- Wasser-Enthärtungsanlage für zusätzlichen Komfort
- Ladestationen für zwei Elektrofahrzeuge

### Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Cranachring, einem gepflegten Wohngebiet von St. Leon-Rot. Die Umgebung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem bietet St. Leon-Rot eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A5 und A6 sowie an die Städte Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe. Auch die Metropolregion Rhein-Neckar-Region ist schnell erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der nahegelegene Wald, Rad- und Spazierwege sowie der bekannte Golf Club St. Leon-Rot, machen die Lage besonders attraktiv und bieten eine hohe Lebensqualität.

### Ausstattung

- 3 neuwertige Einbauküchen
- Klingelanlage mit Videofunktion
- Elektrische Rollläden mit zusätzlichem Regensensor im DG
- Photovoltaikanlage
- Solartherme
- Enthärtungsanlage
- Glasfaser
- Pool
- Wintergarten gefliest mit ca. 32 m<sup>2</sup>
- 2 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Garage

### Sonstiges

Haftungsausschluss:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienexperten einschätzen.

Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**Jessica Brunner · Immobilienberaterin**

Mobil: 0151 12363785 | [jessica.brunner@haushirsch.de](mailto:jessica.brunner@haushirsch.de)

---

HausHirsch GmbH · Rheinpromenade 8, 40789 Monheim am Rhein · Tel: +49 0 800 000 1244 · [info@haushirsch.de](mailto:info@haushirsch.de) · <https://haushirsch.de>

HRB: HRB 99093 | Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf | GF: Christian Wanderer

*Alle Angaben ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Das Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung nicht gestattet.*

© 2026 HausHirsch GmbH – Alle Rechte vorbehalten.

