



Modernes Familienhaus mit Wintergarten, PV-Anlage und vielseitigem Wohnkonzept

Cranachring 29, 68789 Sankt Leon-Rot

Kauf · Haus · Zweifamilienhaus

1.299.999,00 €

zzgl. Käuferprovision 1,50 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objekt-ID	HA2527516	Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Wohnfläche	254 m²	Kaufpreis	1.299.999,00 €
Grundstücksfläche	383 m²	Stellplätze	4 (Garage, Außenstellplatz)
Zimmer	8	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Schlafzimmer	5	Energieausweis	liegt vor
Badezimmer	3	Ausweistyp	Bedarfsausweis
Etagenanzahl	3	Energiekennwert	42.00 kWh/(m²·a)
Baujahr	2017	Effizienzklasse	A
Objektzustand	neuwertig	Heizungsart	Fußbodenheizung
Letzte Modernisierung	2024	Energieträger	Gas
Ausstattungsqualität	luxuriös	CO?-Emissionen	11.00 kg/(m²·a)
Bauphase	Haus fertig gestellt	Gültig bis	24.07.2027

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

Objektbeschreibung

Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Einliegerwohnung und vielseitigem Wohnkonzept.

Dieses außergewöhnlich gepflegte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und maximale Flexibilität in einer der begehrtesten Wohnlagen von St. Leon-Rot.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, ein sonniger Wintergarten sowie der gepflegte Garten mit vorbereiteter Poolfläche schaffen ein Wohnambiente, das Komfort, Privatsphäre und modernes Familienleben ideal vereint.

Besonders attraktiv ist die flexible Nutzungsmöglichkeit der Immobilie: Aktuell in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt, eignet sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder ein großzügiges Familienkonzept mit separatem Gästebereich bzw. Homeoffice.

Flächenaufteilung:

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

Wichtig: Ein Rückbau zu einer Maisonette-Wohnung zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist jederzeit möglich. Die Dachgeschosswohnung könnte dabei weiterhin als separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang genutzt werden.

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 m²
- 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 vorbehaltenlich 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

HausHirsch GmbH · Rheinpromenade 8, 40789 Monheim am Rhein · Tel: +49 0 800 000 1244 · 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.

