



R E T A C

I n t e r n a t i o n a l

Zeitlose  
Eleganz  
trifft auf  
modernes  
Design

Luxuriöse  
Doppel-  
haushälfte  
in begehr-  
ter Lage



## INHALT

- 03 Objektbeschreibung und Lage
- 06 Daten im Überblick
- 08 Ausstattung / Technische Features
- 10 Impressionen
- 16 Widerrufsbelehrung / AGB's
- 18 Kontakt

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

**D**as im Jahr 2014 errichtete Einfamilienhaus in moderner Bauhausstil-Bauweise präsentiert sich mit ca. 195 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 255 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in geradliniger Architektur mit urbanem Charakter, die moderne Grundrissgestaltung macht diese Immobilie zu einem besonderen Wohnerlebnis.

**D**ie hochwertige Ausstattung beinhaltet modernste Markengeräte und aktuellste klimatechnische Anlagen, wie beispielsweise eine Belüftungsanlage mit

Wärmerückgewinnung. Dadurch wird ein natürliches und gesundes Wohlfühlklima im gesamten Haus erreicht. Durch natürlichen Baustoffe wie Kalkedelputz und feinste Materialien erleben Sie einen hohen Wohnkomfort und eine bewusste, nachhaltige Bauweise.

**Q**ualitativ hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Architektur lassen mit dieser Immobilie Wohnträume wahr werden. So präsentiert sich das Erdgeschoss offen und geräumig im Loft-Stil. Flur, Ess- und Küchen-

bereich sind mit einem modernen Pandomo Loft-Boden ausgestattet. Durch die Verwendung von Echtholzparkett wurde der Wohnbereich geschmackvoll zониert und optisch hervorgehoben. Eine Deckenhöhe von 2,65 m verspricht im gesamten Haus ein großzügiges Raumgefühl. Die in den Wohnbereich integrierte, offene Wohnküche bietet viel Platz für die ganze Familie. Der direkt angrenzende und mit Einbauschränken ausgestattete Abstellraum bietet sich hervorragend als Vorratsraum an.



Zeitlose  
Eleganz  
trifft auf  
modernes  
Design

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Über eine individuell angefertigte, massive Faltwerkterre im Eiche-Rustikal Design erreichen Sie das erste Obergeschoss des Hauses. Der Loft-Charakter wird durch Sichtbetonwände im Treppenbereich komplettiert. Im 1. Obergeschoss befinden sich 3 Räume, welche individuell genutzt werden können. Das dort verlegte Eichenholzparkett sorgt für behagliche Wärme und Gemütlichkeit. Das lichtdurchflutete Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche und einer separaten Badewanne ausgestattet und besticht durch

moderne Eleganz und geradliniges Design. Des Weiteren befinden sich ein Haushalts- und ein Technikraum auf dieser Etage.

Im 2. Obergeschoss befindet sich ein weiterer, derzeit als Schafzimmer genutzter Raum. Über das angrenzende und mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattete Ankleidezimmer gelangt man in das direkt angrenzende Badezimmer. Die in der Bauphase dort berücksichtigten Anschlüsse und Elektroinstallationen ermöglichen eine Nutzung

des gesamten 2. Obergeschosses als Wellnessbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse.

Die im Objekt verbauten bodentiefen Fenster ermöglichen lichtdurchflutete Räume und es herrscht eine helle und freundliche Atmosphäre.

Eine im Detail und für alle Eventualitäten geplante, hochwertige Elektroinstallation ermöglicht im gesamten Haus Gestaltungsfreiheit und Raum für persönliche Nuancen im Innenbereich.

## LAGE

St. Leon-Rot liegt rund 18 Kilometer südlich von Heidelberg, gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. St. Leon-Rot ist über die Autobahnen A 5 Frankfurt-Karlsruhe (Ausfahrt Nr. 39 Walldorf/Wiesloch oder Nr. 41 Kronau) und über die A 6 Mannheim-Heilbronn (Ausfahrt Nr. 32 Wiesloch/Rauenberg) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ergänzt wird die verkehrstechnische Erschließung durch die Bundesstraßen 3 und 39.

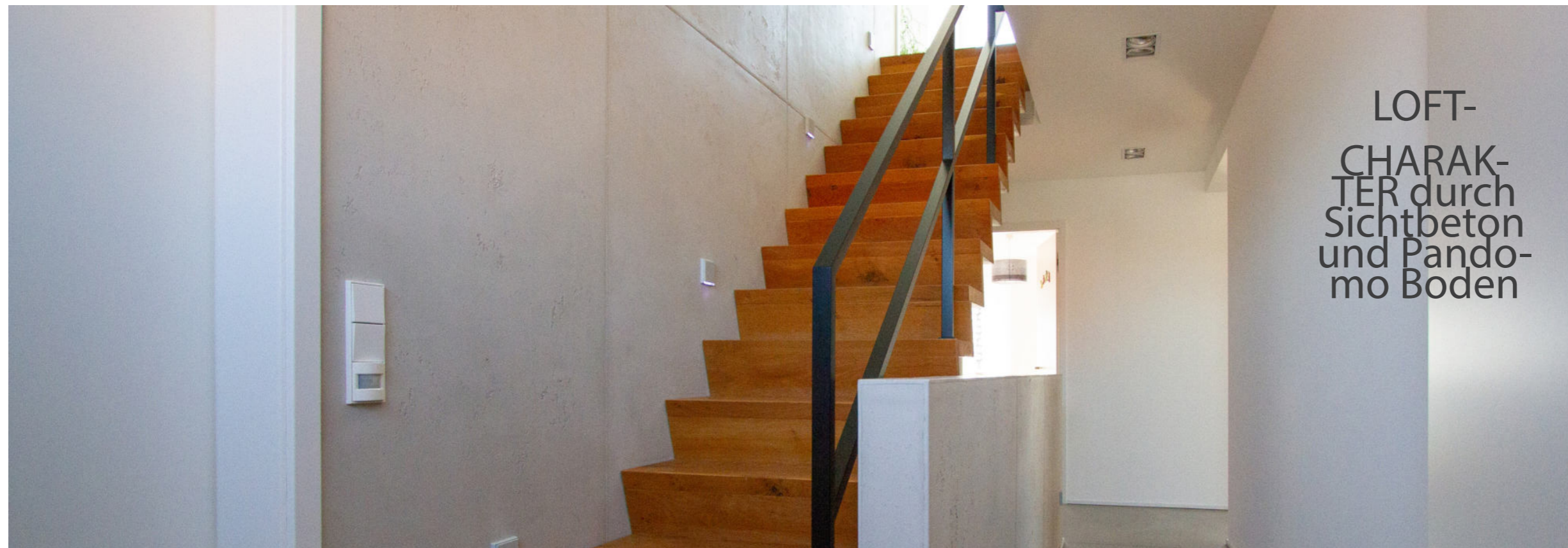
Der an der Bahnstrecke Heidelberg-Bruchsal-Karlsruhe gelegene S-Bahn-Haltepunkt Rot/Malsch gewährleistet den Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Neben der S-Bahn Rhein-Neckar verkehren Buslinien nach Walldorf, Wiesloch, Malsch und zum Bahnhof Neulußheim. Auf diese Weise besteht im ÖPNV Verbindung nach Mannheim.

St. Leon-Rot verfügt über zwei staatliche Schulen, eine Grundschule und eine Grund- und

Werkrealschule, sowie einem Privatgymnasium. Die Unternehmen SAP und Heidelberger Druck sind nur einen Steinwurf von der Immobilie entfernt.

Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Sportfreunde bietet St. Leon-Rot außerdem zahlreiche Sportvereine und einen Golf Club.



SAP & Heidelberger Druckmaschinen in unmittelbarer Nähe

Kaufpreis

889.000,00 €



Fünf  
Zimmer



Vier  
Schlafzimmer



Zwei  
Badezimmer +  
Gäste WC



## DATEN IM ÜBERBLICK

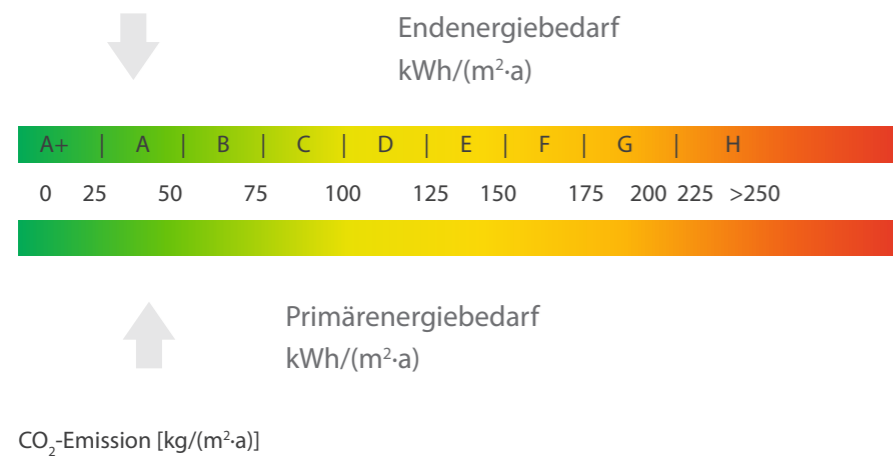
|                      |  |
|----------------------|--|
| Objektnummer         | 20181005                               |
| Objekttyp            | Doppelhaushälfte                       |
| Ausstattung          | Luxus                                  |
| Betreuer             | Mathias Jung                           |
| Wohnfläche           | ca. 195 m <sup>2</sup>                 |
| Nutzfläche           | ca. 255 m <sup>2</sup>                 |
| Garten & Terrasse EG | ja                                     |
| Sonnenterrasse 2. OG | ca. 35 m <sup>2</sup>                  |
| Heizungsart          | Luft- Wärmepumpe                       |
| Stellplatz           | 3 Stellplätze im Freien                |
| Tageslichtgarage     | ja / Besonderheit: Sondermaß           |
| Baujahr              | 2014                                   |
| Zustand              | Sehr gepflegt                          |
| Energieverbrauch     | Nachweis durch Eigentümer              |
| Energieausweis       | Verbrauchsausweis in Bearbeitung       |
| Verfügbar ab         | nach Absprache                         |
| Provision            | 4,76 % Maklercourtage inkl. 19 % MwSt. |
| Kaufpreis            | 889.000,00 EUR                         |

## AUSSTATTUNG MÖBLIERT


- E** inbauküche Fa. Next 45 TEUR  
**K** aaminofen 6,5 TEUR  
**E** sszimmerngarnitur 10 TEUR  
**E** inbauschränke 10 TEUR  
**B** adezimmermöbel 5 TEUR  
**L** euchten , WZ-Garnitur und vieles mehr ...


# PLUG & LIVE

Energiebedarf: in Bearbeitung / Platzhalter



## TECHNISCHE FEATURES

 Kaufpreis:  
889.000,00 €

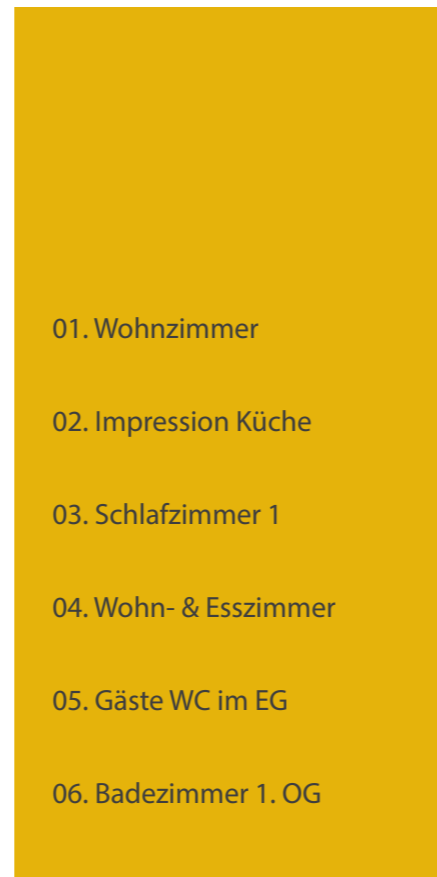
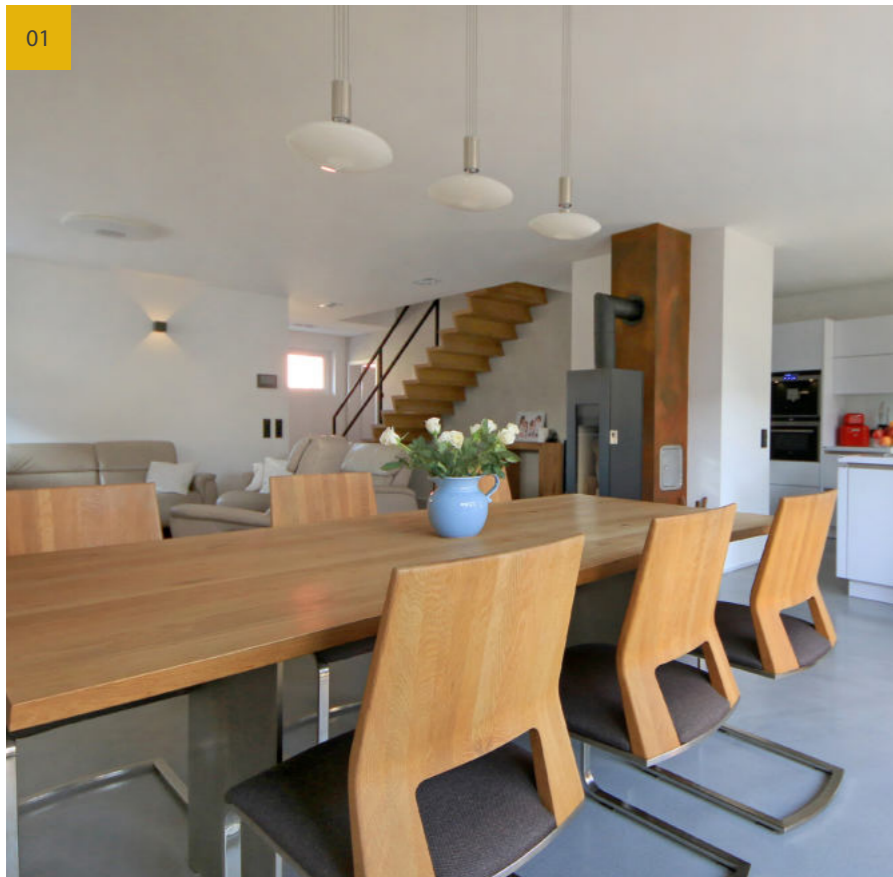
 Courtage:  
4,76 % inkl. MwSt.

- / Fingerprinttechnologie
- / Überwachungskamera
- / LED-Displays auf jeder Etage
- / Zentralsteuerung Technik
- / Programmierbare Rollläden
- / Elektr. Jalousien
- / Grundriss frei veränderbar
- / Netzwerk in jedem Raum
- / Netzwerk im Außenbereich
- / Staubsaugeranlage
- / Wasserentkalkungsanlage
- / Elektr. geschaltete Oberlichter
- / Deckenspots

- / Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- / Indirekte LED-Beleuchtung
- / Kinoraum mit Deckenbeamer

Überzeugen Sie sich vor Ort von vielen weiteren technischen Möglichkeiten ...

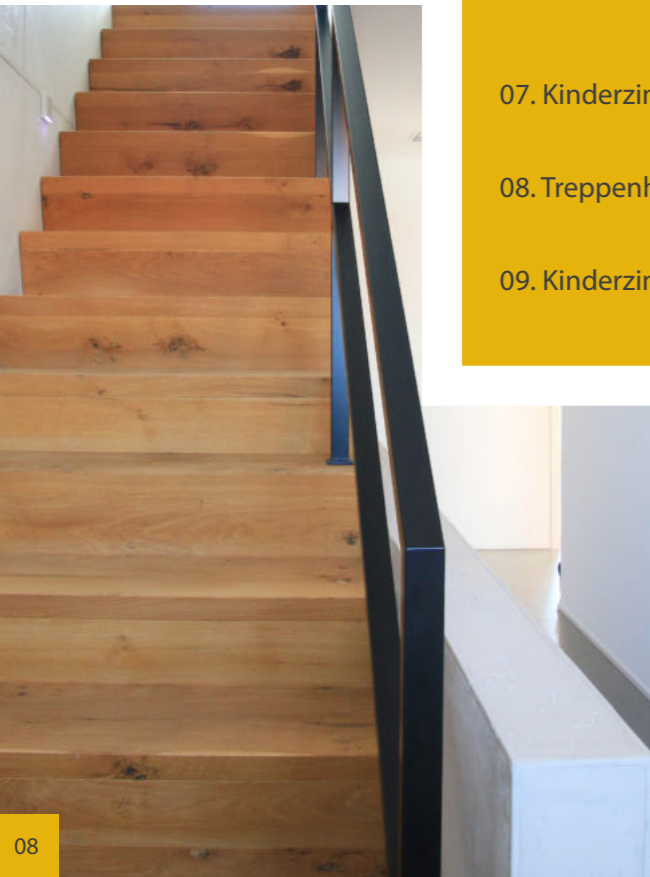




07



07. Kinderzimmer 1 / 1. OG  
 08. Treppenhaus  
 09. Kinderzimmer 2 / 1. OG



08



09

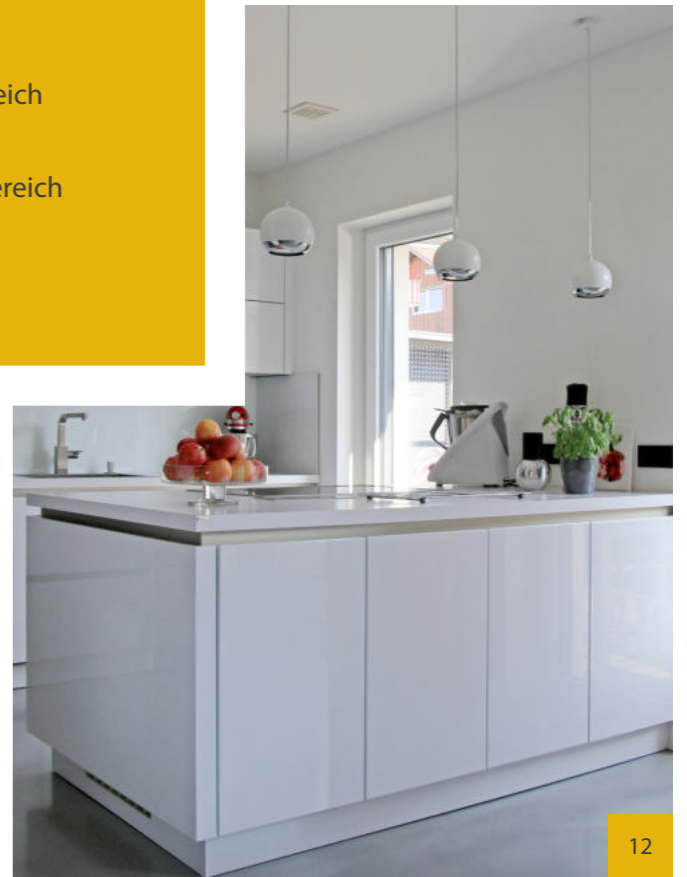
10



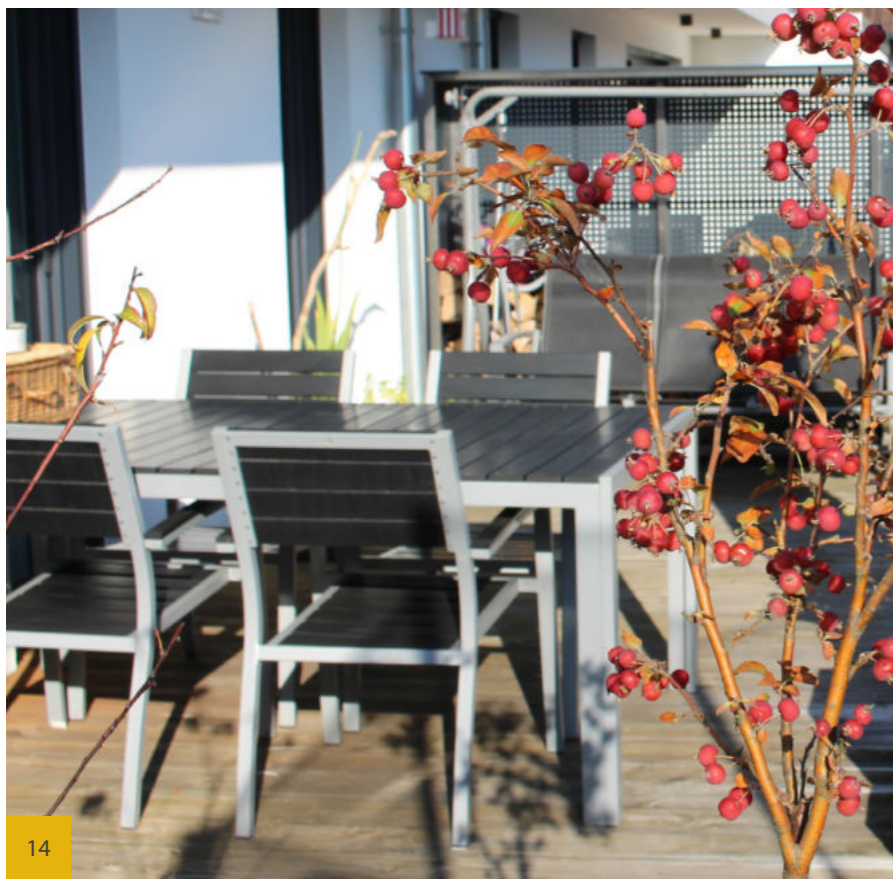
10. Küchenbereich  
 11. Eingangsbereich  
 12. Küche



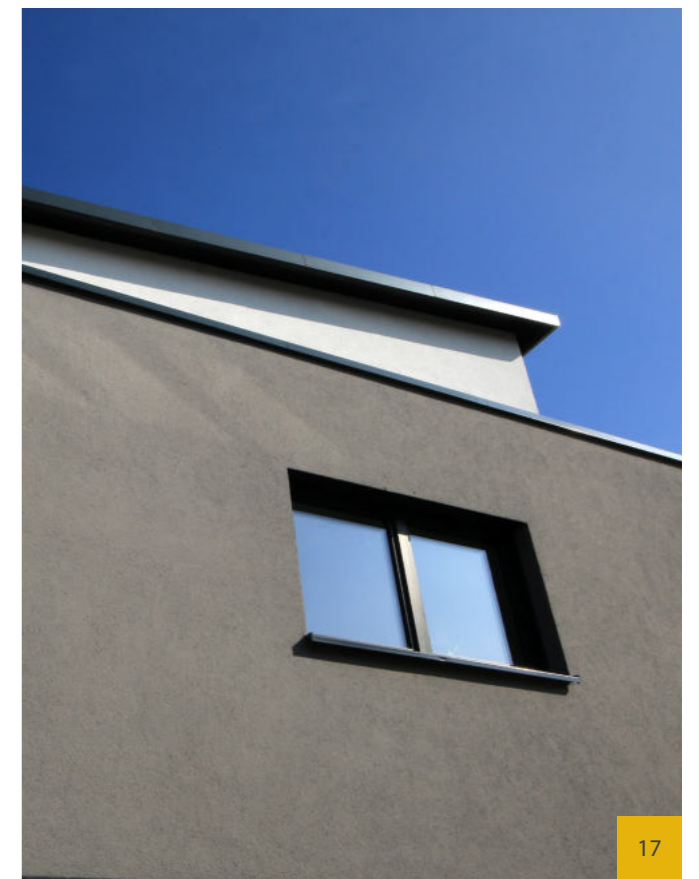
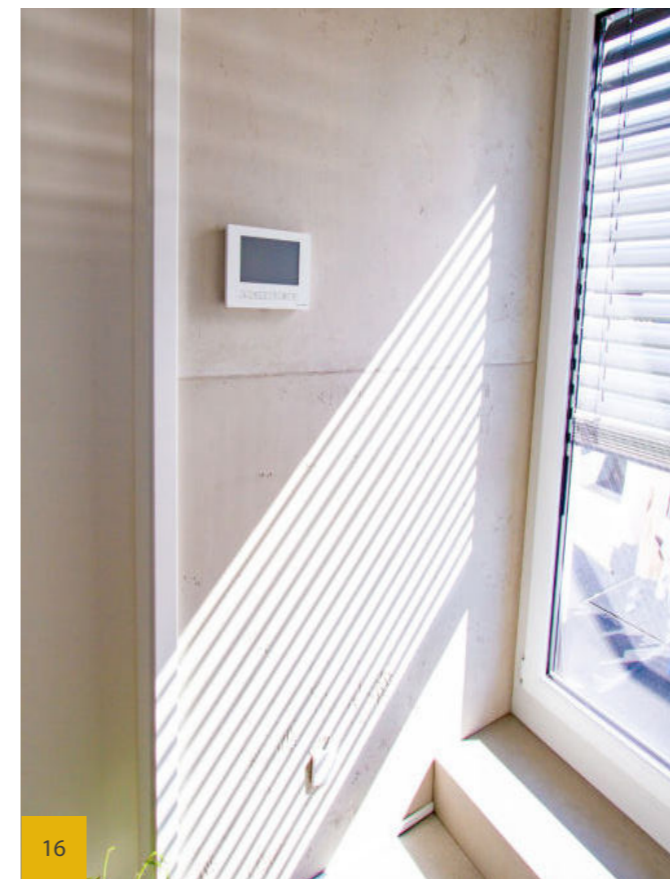
11



12



- 13. Hauseingang
- 14. Terrasse EG
- 15. Gartenbereich
- 16. Ausgang Dachterrasse
- 17. Hausansicht





# WIDERRUFSBELEHRUNG

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) an

Firma  
RETAC International Immobilien  
vertreten durch Mathias Jung  
Brunnenweg 9  
68549 Ilvesheim - Deutschland  
E-Mail: info@retac-international.com  
Telefax: +49-(0) 621-43 71 882

über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Entscheidung für die Einhaltung der Frist ist der Tag des Empfangs Ihrer Widerrufserklärung unter vorgenannter Anschrift; nicht das Versendungsdatum.

## Folgen eines Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Bitte beachten Sie auch unsere AGB auf der nächsten Seite.

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- / Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.

2. Der Kunde ist nach Abstimmung mit RETAC International Immobilien berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.

3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.

4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.

6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.

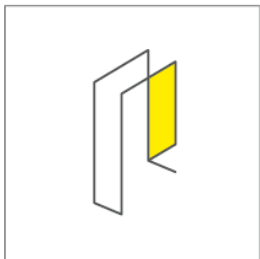
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt.

8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. In diesem Fall ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

11. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.



R E T A C

I M M O B I L I E N



Ihr Ansprechpartner:  
Mathias Jung

Dipl. Wirtschaftsingenieur, Kaufmann in der  
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

RETAC INT. IMMOBILIEN

VERKAUF.GUTACHTEN. INVESTMENTS.  
BERATUNG.

Brunnenweg 9

68549 Ilvesheim

Tel. +49 (0) 621 166 092 06

Mobil: +46 (0) 176 297 60 414

Email: [info@retac-international.com](mailto:info@retac-international.com)

Web: [www.retac-international.de](http://www.retac-international.de)

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe des Exposees / des Flyers an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Irrtum und Preisänderung bleiben vorbehalten!**