

Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus in Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine Käufer-Provision



69207 Sandhausen

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 240 m²
Kaufpreis: 799.000 EUR

Objekt-Nr.: 2469KHBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6221 5028430

Immobilie:	Doppelhaushälfte
Grundstückgröße:	ca. 440 m ²
Terrassenfläche:	ca. 17 m ²
Nutzfläche:	ca. 50 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1982
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	108 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse D, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger:	Gas, Baujahr der Anlagetechnik:
2019	
Bezugsfrei ab:	n. Vereinbarung
Anzahl Garage/Stellplatz:	1+2

Objekt Nr. 2469KHBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.



69207 Sandhausen

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 240 m²
Kaufpreis: 799.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/2cNUXVidFI>

Innen-Video: <https://youtu.be/8tqepKV13Yk>

EG:

Woh-Esszimmer: 43m², Parkett, Kamin,

Zugang zur

Terrasse 15m²

Küche: 10m², Einbauküche

Eltern-SZ: 19m²

Kinder-SZ: 13m²

Bad: 6,7m², Dusche, Fenster

Gäste-WC

Windfang, Diele

OG:

Dachstudio mit Küchenzeile und Dachgaube:
43m²

SZ: 18m²

SZ: 14m³

Bad: 6m², Wanne, Dusche,

Fenster

Flur

UG:

Hobbyraum: 26m²

Waschmaschinen 10m²

Keller: 7m²

Vorraum: 13m²

EINLIEGERWOHNUG

WZ: 18m²

SZ: 15m²

Diele 5m²

Bad

Küche

Sanierungen

Gas-Zentral-Heizung: 2019

Sanitär EG: 2012, UG geringfügig älter

Haustür: 2012

Fenster: 2007

Dach: 2015 41.000€

Energieverbrauch: 105 kwh/(m²*a), D, Gas, 1982,

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser kopieren:

<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechn er2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:

<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/2cNUXVidFI>

Innen-Video: <https://youtu.be/8tqepKV13Yk>

Das Haus ist versetzt zum Nachbarhaus, so daß Sie den wesentlich größeren Garten haben - das zusätzliche Gartentor dient auch als Eingang zur Einliegerwohnung.

Das Erdgeschoß besticht durch den großen Wohn-Essbereich (43m²) und die zahlreichen Glastüren, die das Haus extrem hell machen - einfach Lebensqualität!! Im Wohnzimmer haben wir einen Kamin, der im Winter wohlige Wärme verbreitet - im Sommer nutzen Sie die Terrasse als Vergrößerung Ihres Wohnbereiches, wobei eine elektrische Markise die Temperaturen erträglich macht. Das edle Parkett ist dabei pflegeleicht. Die Küche ist sowohl über den Hausflur als auch direkt vom Wohnzimmer aus zu erreichen, die Einbauküche verbleibt im Haus.

Auf der anderen Seite im EG haben wir zwei Schlafzimmer, die durch ein modernes Duschbad mit bodengleicher Installation getrennt sind.

Im OG haben wir 3 Zimmer, wobei eines als Dachstudio sich mit Erker über die ganze Hausbreite erstreckt, und als Besonderheit auch noch eine kleine Küche hat. Hier oben auch ein Bad im Retro-Design.

Im UG dann die Einlieger-Wohnung, die einerseits einen eigenen Eingang über den Garten hat, andererseits aber auch durch eine Tür mit der



Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.



69207 Sandhausen

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 240 m²
Kaufpreis: 799.000 EUR

Hauptwohnung verbunden ist. Sie besteht aus dem großen WZ (18m²) mit großem Lichtschacht mit Blick in den Garten, dem halboffenen SZ (15m²) sowie einem modernen Bad und der Küche.

Außerdem haben wir hier noch einen großen Hobbyraum/Home-Office (26m²), den angeschlossenen Hobbyraum der Dame des Hauses (10m²) mit Waschmaschinen-Anschlüssen, sowie einem Lagerraum (7m²). Die Elektrik hat bereits FI-Schalter.

Lage:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/2cNUXVidFI>

Innen-Video: <https://youtu.be/8tqepKV13Y>

Das Haus steht in einer Spielstrasse auf einem Eckgrundstück, d.h. Sie haben direkten Zugang zum Garten. Ruhige Lage in Sandhausen. Das Stadtzentrum befindet sich in ca. 300 Metern Entfernung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, desgleichen ÖPNV (Bus) .

Sandhausen ist eine kleine Gemeinde mit ca. 14.300 Einwohnern, die südlich von Heidelberg im Herzen der Metropolregion Rhein- Neckar liegt. Bis zum nächsten Flughafen, nach Frankfurt sind es ca. 50 Minuten sowie zur Landeshauptstadt Stuttgart.

Karlsruhe liegt 50 km südlich; Speyer 28 km westlich; Sinsheim 25 km östlich; Mannheim 25 nördlich; Heidelberg 8 km nördlich und Schwetzingen liegt 5 km nordwestlich von Sandhausen.

Zum Bahnhof St. Ilgen/ Sandhausen gelangen Sie zu Fuß in 5 min. Die S- Bahn S 1 sowie S 3 fahren im Abstand von 30 Minuten nach Germersheim über Heidelberg (10 min.), Mannheim (30 min.) und Speyer sowie nach Karlsruhe (30 min.) über Bruchsal (15 min.).

Zur nächsten Bushaltestelle „Sandhausen Nord“ sind es nur 200 m.

Sandhausen bietet ein großes Schulangebot. Dieses reicht von der Grundschule über eine Förder- sowie Pestalozzischule bis hin zur Hauptschule und Gymnasium. Die Realschule befindet sich im Nachbarort Walldorf (10 min) oder Heidelberg- Kirchheim (10 min). Weiterführende Schulen wie Wirtschaftsgymnasium oder technisches Gymnasium liegen in der unmittelbaren, näheren Umgebung. Die Gemeinde Sandhausen hat viele Freizeitmöglichkeiten sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben.

www.sandhausen.de/

Sonstiges:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/2cNUXVidFI>

Innen-Video: <https://youtu.be/8tqepKV13Y>

Nachteil: Bad OG im Retro-Design, nur eine Dachgaube

Vorteil: Zustand, viel Platz, keine Käufer-Provision, FREI

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001

Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler " 2013 -2024 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015-2021, und die Zeitschrift CAPITAL seit 2021.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.



Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.



69207 Sandhausen

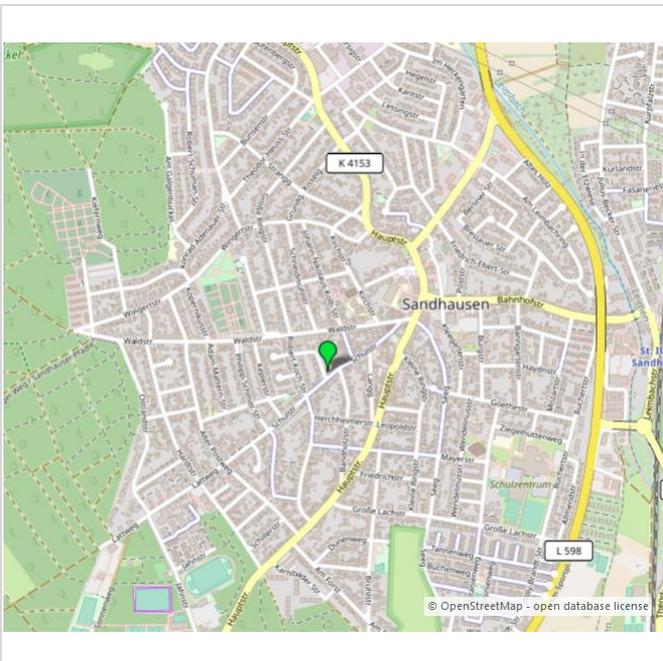
Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 240 m²
Kaufpreis: 799.000 EUR



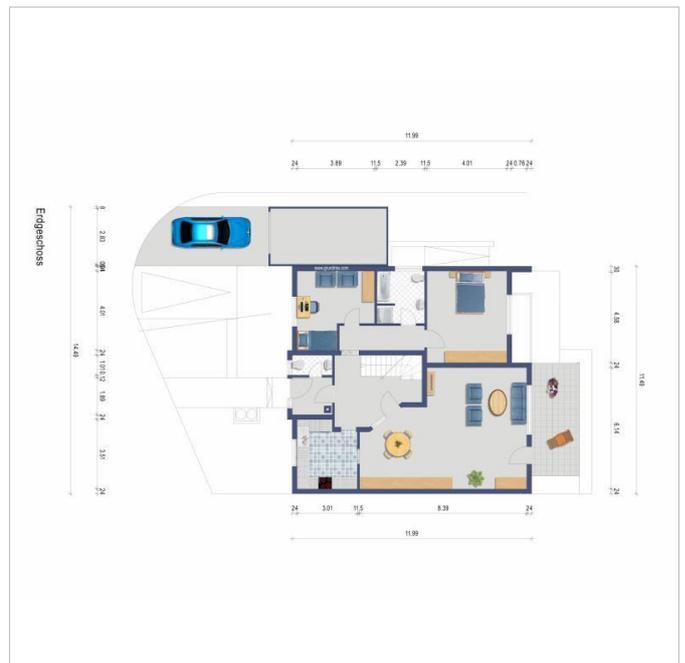
Fassade von SW



Wohnzimmer mit Kamin



Umgebungskarte



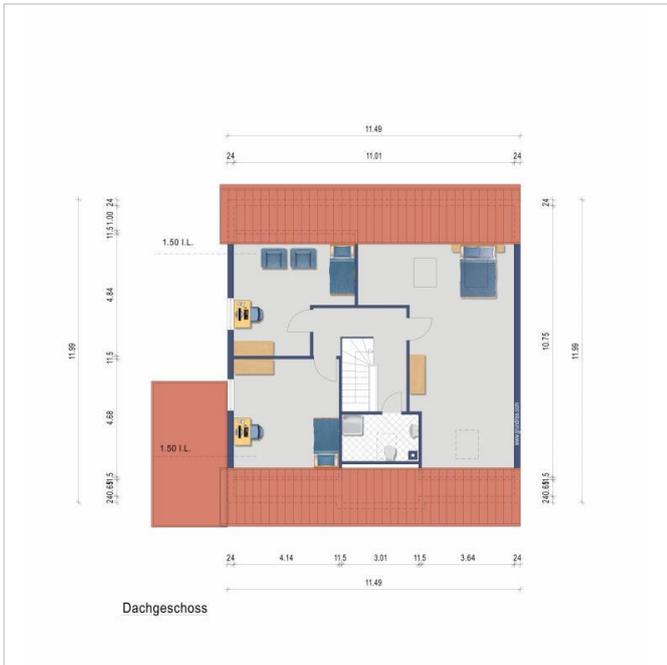
EG

Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.

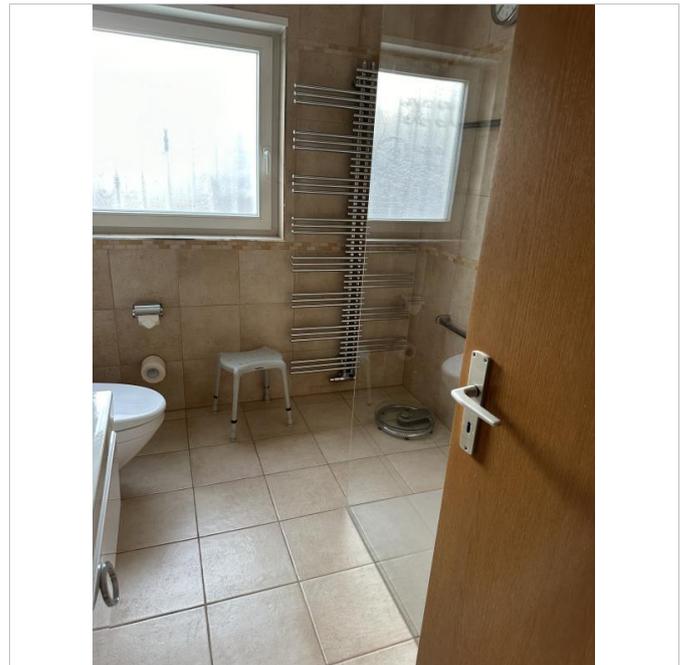


69207 Sandhausen

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 240 m²
Kaufpreis: 799.000 EUR



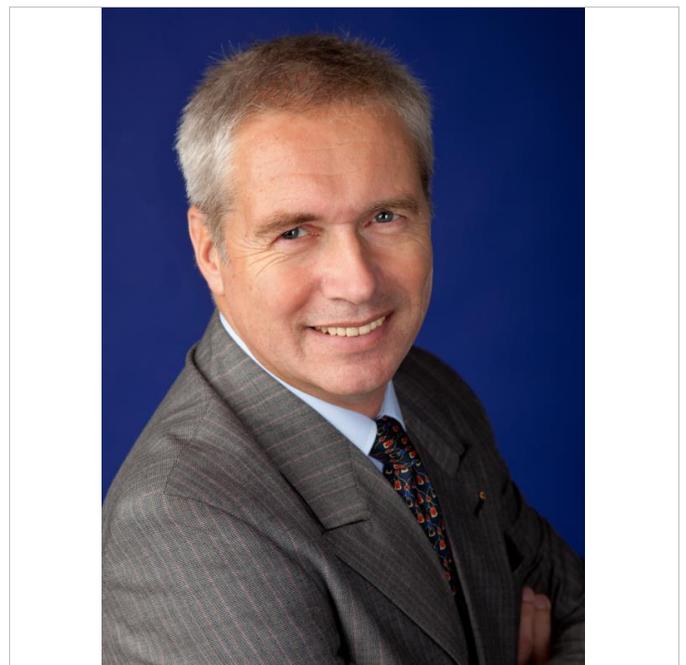
DG



Bad EG



Gartenseite



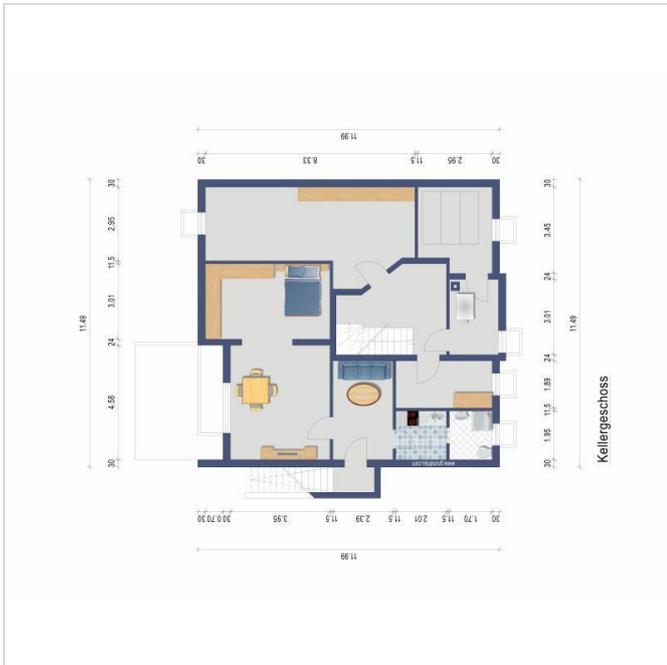
Verantwortlich E.-W. Bruder

Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.

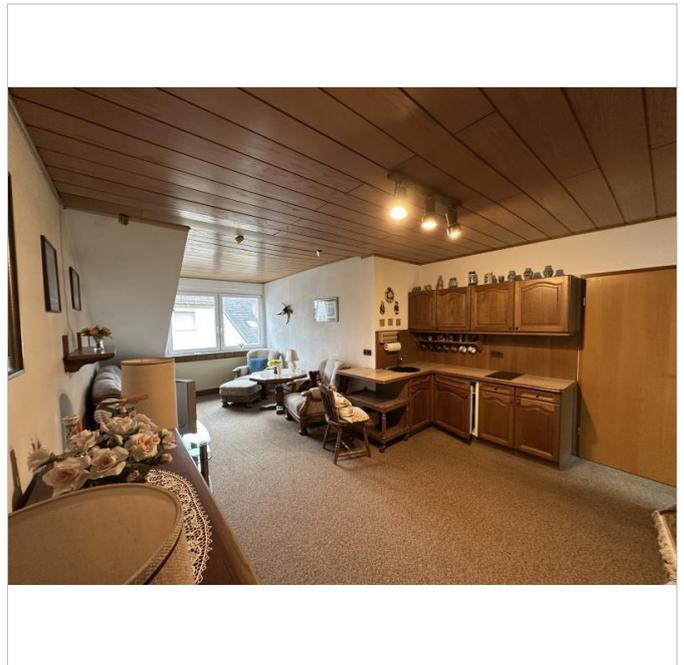


69207 Sandhausen

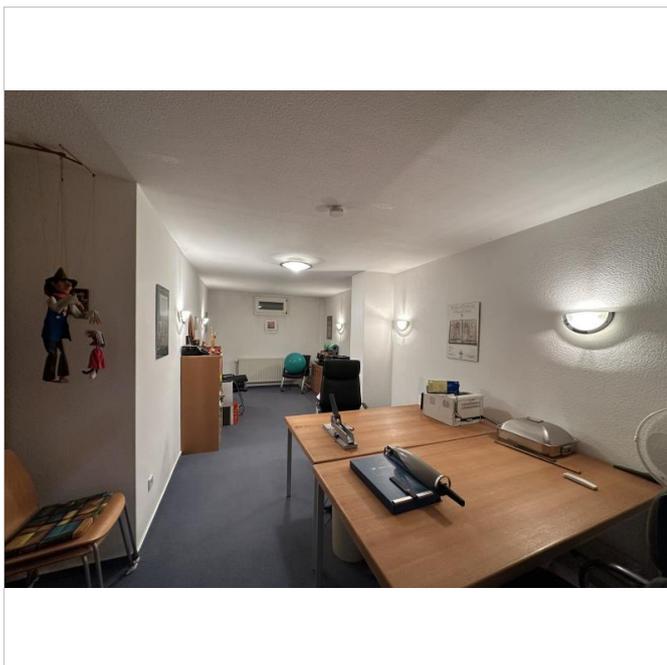
Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 240 m²
Kaufpreis: 799.000 EUR



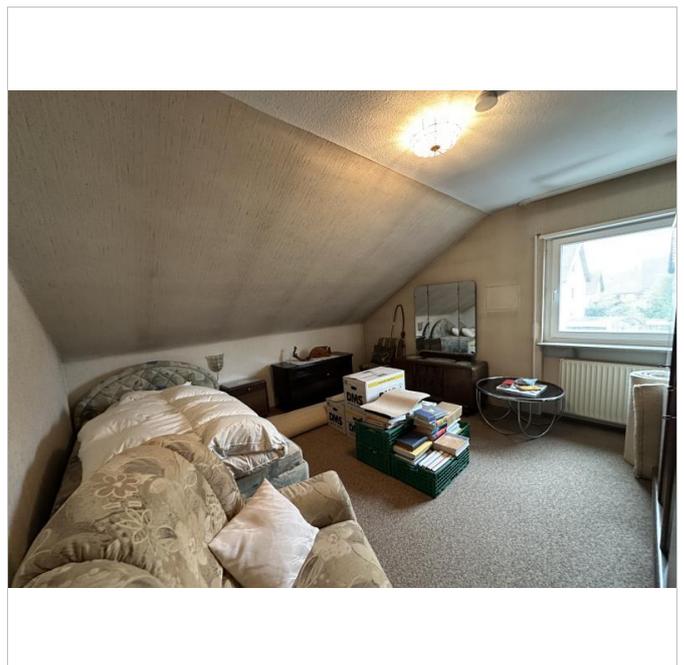
UG mit ELW



Dachstudio mit Küche



Hobbyraum/Home-Office



ein Kinderzimmer

Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.



69207 Sandhausen

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 240 m²
Kaufpreis: 799.000 EUR



Einliegerwohnung



Gas-Zentral-Heizung 2019



Bad ELW

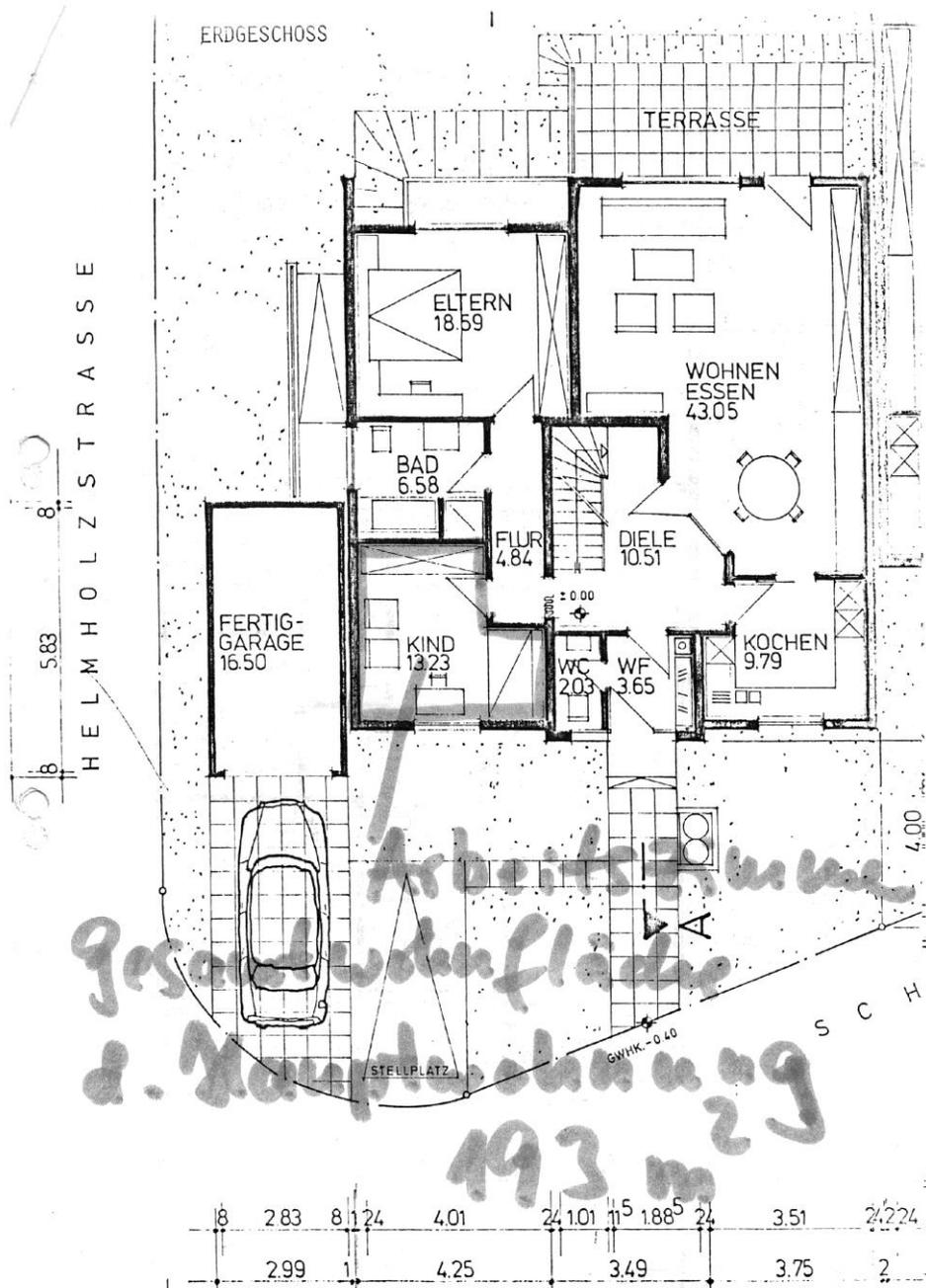


Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.



69207 Sandhausen

Zimmer: 7
 Wohnfläche: ca. 240 m²
 Kaufpreis: 799.000 EUR



Sandhausen DHH: Mehrgenerationen-Haus, Spielstr., 6 SZ, 3 Bäder, incl. ELW, FREI, keine K-Prov.



69207 Sandhausen

Zimmer: 7
 Wohnfläche: ca. 240 m²
 Kaufpreis: 799.000 EUR

