

Exposé

Stadthaus in Sandhausen

"Haus-im-Haus-Lösung" Quattrohaus in Sandhausen von privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-315250

Stadthaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Sonja Schneider
Mobil: 0151 57309439

Im Krautgarten 3/1
69207 Sandhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	150,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	109,21 m ²	Carports	1
Nutzfläche	55,03 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

"Haus-im-Haus-Lösung" Quattrohaus

Charakteristisch für den Baustil dieses Wohntyps ist die sicht- und spürbare Abgeschlossenheit jeder einzelnen Wohnung.

Auf diese Weise wird die Individualität selbst im Garten gewährleistet. Die architektonische "Haus-im-Haus-Lösung" bietet jeder Wohnung den Vorteil, keinen Mitbewohner über oder auch unter sich zu wissen, denn jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Eingang, eigenen Keller, eigenes Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Garten und Garage.

Die Immobilie zeigt eine durchdachte, klare Struktur auf allen vier Ebenen.

Die Räumlichkeiten umfassen das EG mit einladendem Eingangs- und Dielenbereich samt Garderobennische, der Küche, dem lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, sowie dem Gäste-WC.

Im 1. OG befindet sich das hell geflieste Badezimmer sowie das Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und dem Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne und ein Arbeitszimmer / Kinderzimmer.

Das Dachgeschoss vermittelt mit seinen Schrägen einen besonderen Flair.

Im Untergeschoss befinden sich der Hausanschlussraum, ein Vorratsraum, der Heizungs- und Waschkraum sowie ein wohnraumartig ausgebauter Hobbyraum.

Der Außenbereich bietet Ihnen auf der Terrasse einen perfekten Sonnenplatz zum Entspannen. In den Sommermonaten genießen Sie die Sonne im Garten erneut in den Abendstunden in der Pergola.

Gepflasterte Zuwege und eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz runden das Angebot ab.

Ausstattung

Neue Haustür 2016

Neue Heizung 2017

Neue Dachfenster

Treppenlift (durchgehend vom Keller bis zum Dachgeschoss)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie findet sich im exponierter Lage von Sandhausen.

Innerhalb von fünf Minuten Fußweg sind Sie im Wald von Sandhausen oder spazieren durch die Felder.

Gleichzeitig benötigen Sie auch nur fünf Minuten zu Fuß, um die Buslinie oder den REWE/ Lidl zu erreichen.

Die Buslinien 722 und 725 verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie ein paar Ärzte, Bäckereien, Restaurants, Supermärkte und Cafés. Ein paar Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Grün- und Parkanlage, eine Buchhandlung und ein Museum finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



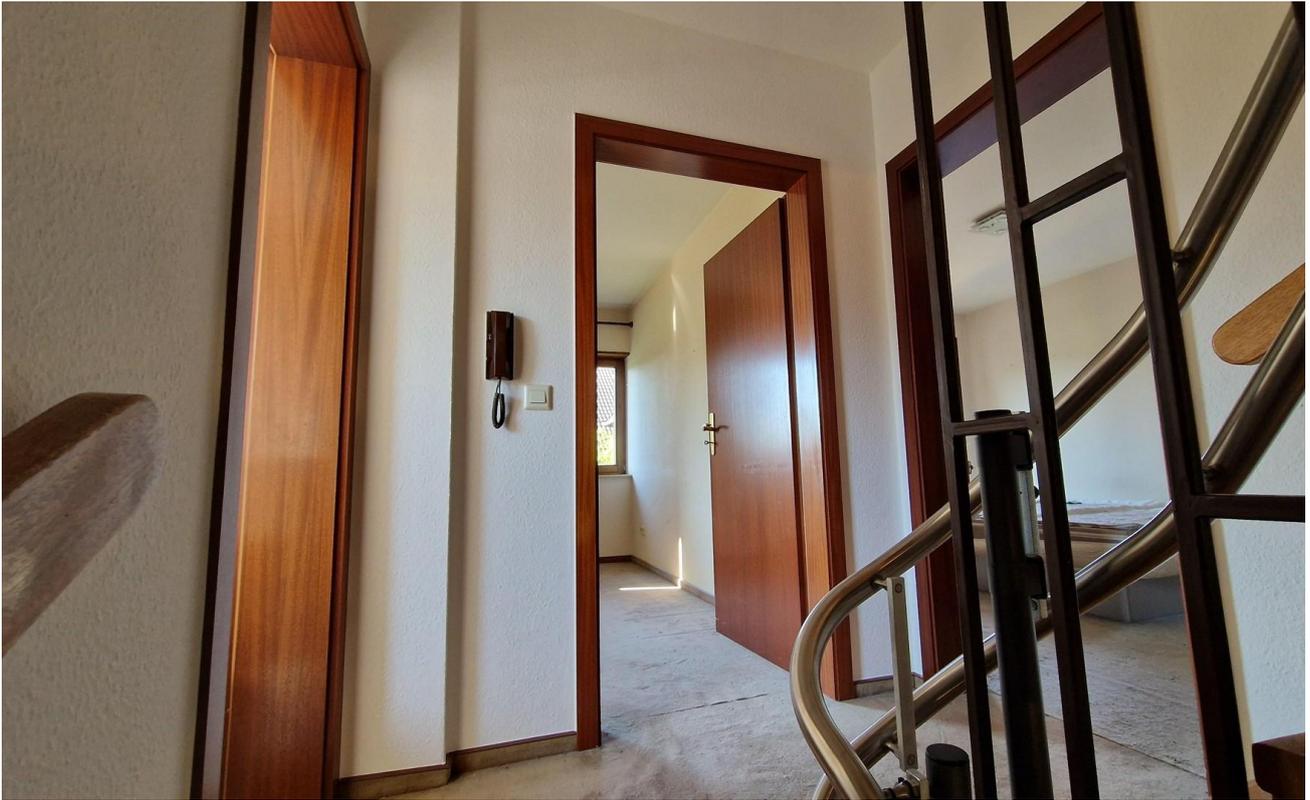
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



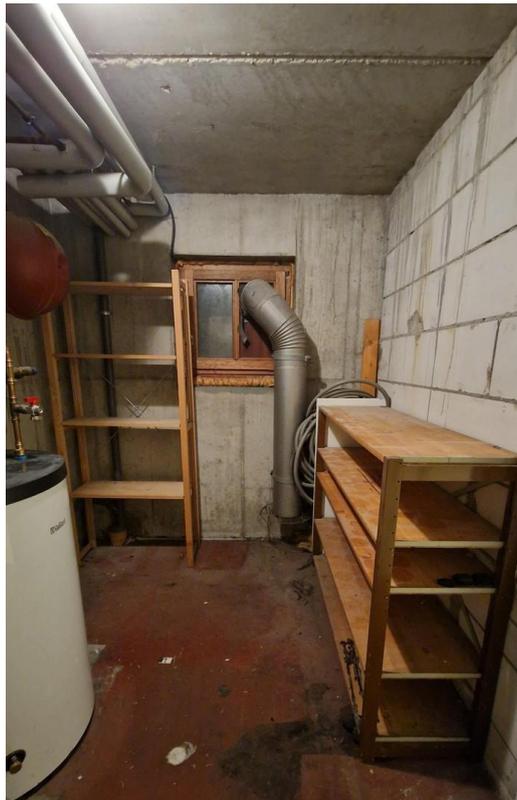
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus 2 u. 4			
Wohnfläche			
EG			
Kochen	1.76 x 2.89	=	5.09
Diele	2.01 x 1.76	=	3.54
WC	1.76 x 0.885	=	1.56
Essen / Wohnen			
	3.28 x 6.015	=	19.73
	1.81 x 4.14	=	7.49
	0.31 x 1.135	=	0.35
	1.50 + 3.09	x 0.75 =	1.69
	2		
			29.26
		./.	3%
			39.45
			1.18
			38.27 qm
+ 1/2 Terrasse			
	4.395 x 1.25	=	5.49
	0.75 x 0.75 x 0.5	=	0.28
	1.885 x 0.75	=	1.41
		7.18 / 2	
			3.59
			41.86 qm
OG			
Kind	3.625 x 2.89	=	10.48
	0.69 + 1.44	x 0.75 =	0.80
	2		
			11.28
Bad	3.01 x 1.76	=	5.30
Diele	1.945 x 1.135	=	2.21
			4
- 4 -			
Wohn / Ankleiden			
	3.28 x 3.125	=	10.25
	3.535 x 2.89	=	10.22
	0.695 + 1.445	x 0.75 =	0.80
	2		
			21.27
		./.	3%
			40.06
			1.20
			38.86 qm
+ 1/2 Balkon			
	1.885 x 1.25	=	2.36
	0.75 x 0.75 x 0.5	=	0.28
	0.75 x 0.50	=	0.38
		3.02 / 2	
			1.51
			40.37 qm
DG			
Flur	2.005 x 1.01	=	2.03
	7.275 x 3.015	=	21.93
./.	7.275 x 0.70	=	5.09
./.	7.275 x 1.70 x 0.5	=	6.18
	3.28 x 3.00	=	9.84
	1.76 x 3.00	=	5.28
			25.78
			97.81

Exposé - Galerie

06:56 📶 89%

☰ **Krautgarten Fläche** Fertig

<i>DG</i>			
<i>Flur</i>	2.005 x 1.01		= 2.03
	7.275 x 3.015	= 21.93	
	./.	7.275 x 0.70	= 5.09
	./.	7.275 x 1.70 x 0.5	= 6.18
	3.28 x 3.00	= 9.84	
	1.76 x 3.00	= 5.28	= 25.78
			<hr/>
		./.	3%
			27.81
			0.83
			<hr/>
			26.98 qm
<u>Zusammenstellung</u>			
<i>WF</i>	<i>EG</i> 41.86		
	<i>OG</i> 40.37		
	<i>DG</i> 26.98	=	109.21 qm
<i>NF</i>	<i>KG</i> 39.91		
	<i>EG</i> 15.12	=	55.03 qm
		<i>Fläche Gesamt</i>	= 164.24 qm

- 5 -

<u>Umbauter Raum</u>			
<i>KG</i>	7.69 x 6.43	= 49.45	
	1.74 x 3.24 x 0.75	= 1.87	
	2	51.32 x 2.62	= 134.46
<i>EG</i>	7.75 x 6.49	= 50.30	
	1.74 x 3.24 x 0.75	= 1.87	
	2	52.17 x 2.75	= 143.47
<i>OG</i>			= 143.47
<i>DG</i>	50.30 x 0.45	= 22.64	
	50.30 x 3.87 x 0.5	= 97.33	= 119.97
		<i>Gesamt</i>	= 541.37 cbm

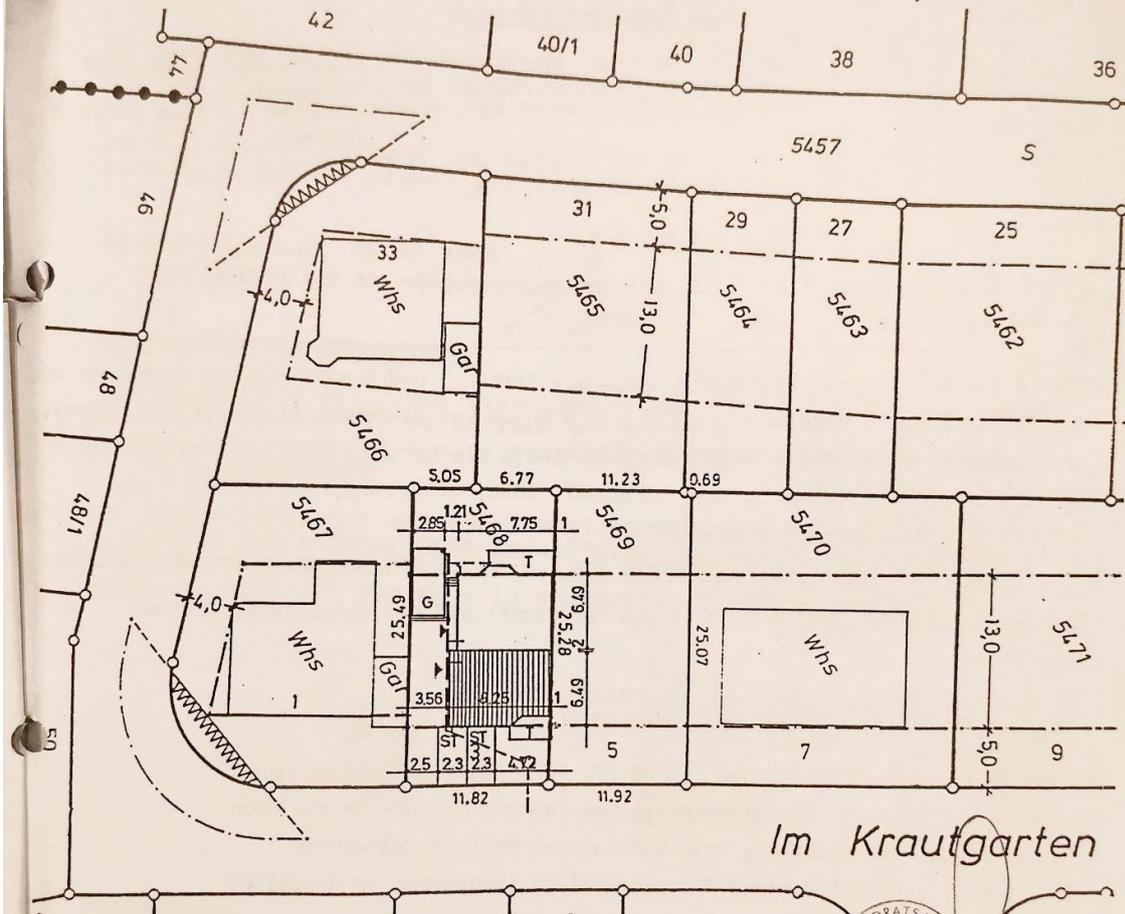
Exposé - Grundrisse

AUFTEILUNGSPLAN

Rhein-Neckar-Kreis
Gemeinde Sandhausen
Gemarkung Sandhausen

Lageplan - zeichnerischer Teil -
zum Bauantrag (§ 2 Bau Vorl VO)

Maßstab 1:500



Im Krautgarten



1	WR	II	2
3	0.35	(0.7)	4
5		△ ED	6
7			8
9			10

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Baumassenzahl
6. Bauweise offen
" geschlossen
7. Satteldach
Flachdach
Walmdach
8. Dachneigung
9. Anzahl der zulässigen
Wohneinheiten

GRZ
GFZ
BMZ
o
g
SD
FD
WD
WF

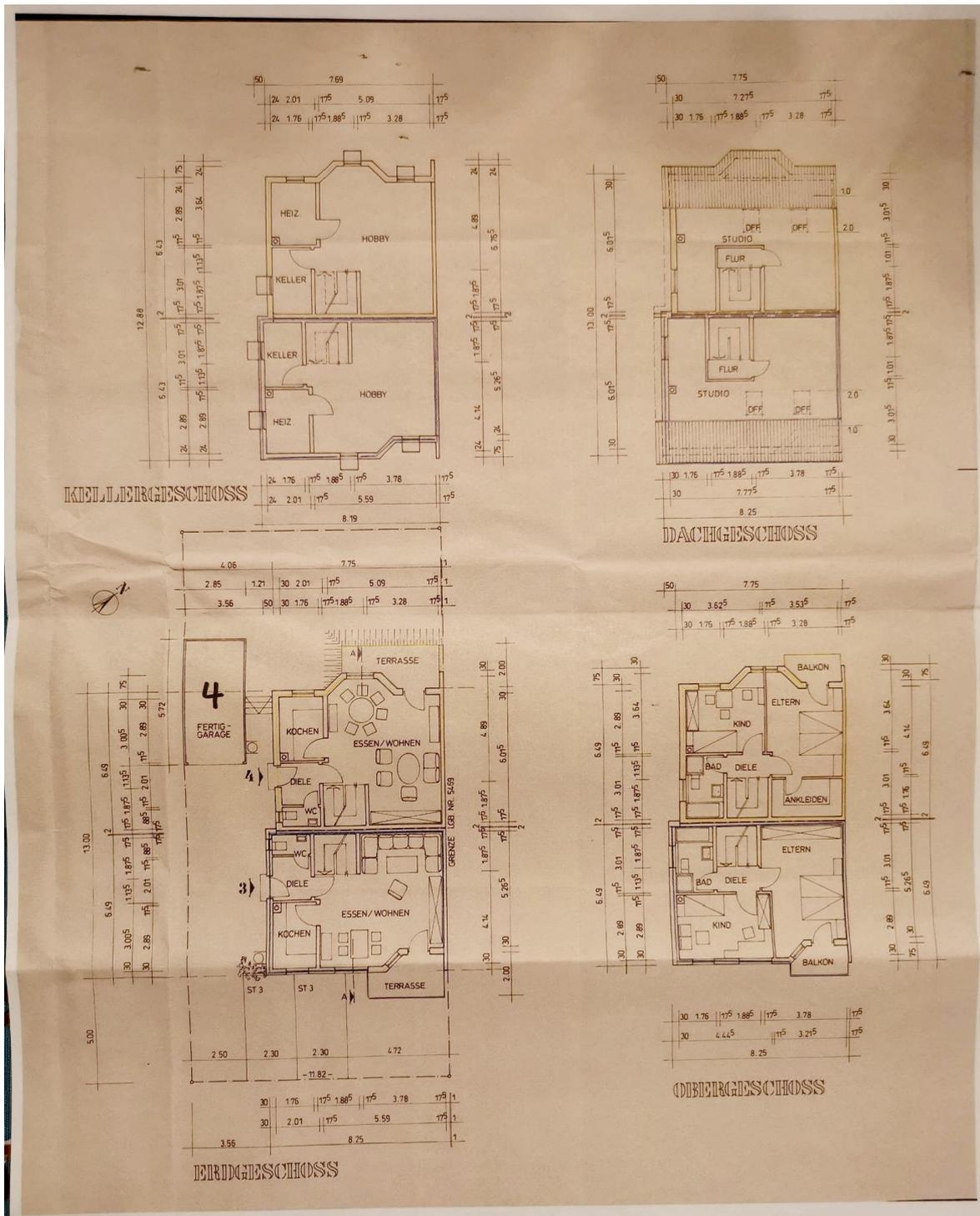
Der Planverfasser (§ 45 Abs. 1 LBO):

KREISBAUMEISTER

Ortsvergleich hat stattgefunden.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt:

Heidelberg, den 10. Feb. 1983
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Hermann Kilian

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

