

Exposé

Wohnung in Sandhausen

***** Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Top-Wohnlage! *****



Objekt-Nr. **OM-327702**

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Vladimir Satchkov
Telefon: 0176 10097304
Mobil: 0176 10097304

69207 Sandhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Hausgeld mtl.	135 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	83,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² befindet sich in einem gepflegten 7-Parteienhaus in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Sandhausen. Die Immobilie bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder Kapitalanleger und steht ab sofort zum Verkauf.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- Drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel genutzt werden können
- Ein helles Tageslichtbad
- Eine funktionale Küche, die ausreichend Platz für Kochfreunde bietet
- Ein Balkon, der zum Entspannen einlädt
- Zusätzlicher Komfort bietet der eigene Kellerraum, der praktischen Stauraum bietet.
- Die Wohnung muss man renovieren.

Eine Garage direkt auf dem Grundstück ist für 20.000 € erhältlich und muss zusammen mit der Wohnung erworben werden.

Immobilien-Highlights

Das Mehrfamilienhaus wurde regelmäßig modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand:

Bauweise:

- Freistehendes Gebäude auf einem großzügigen Grundstück
- Massivbauweise (Stein-auf-Stein), Baujahr 1965
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss – ideal für Familien oder Kapitalanleger

Modernisierungen und Pflege:

- Dach: Teilweise erneuerte Dacheindeckung (1965), Dachdämmung (ca. 2007), neue Dachrinne (2024)
- Heizung: Moderne Heizungsanlage, erneuert 2003
- Fassade: Neu gedämmt (12 cm) und verputzt im Jahr 2024
- Treppenhaus: Renoviert mit neuer Haustüranlage und neues Fenster (2024)
- Stromkasten: Modernisiert
- Infrastruktur: Wasser-Hausanschlüsse erneuert (2022)

Bausubstanz:

- Solide, trockene Bauweise mit Beton-Zwischendecken
- Regelmäßig modernisiert und gepflegt

Zusätzliche Ausstattung

- Garagen: Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich fünf Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten
- Stauraum: Je Wohneinheit steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Provisionsfrei!!! Direkt vom Eigentümer!

Lage

Das Haus liegt in einer beliebten Wohnlage von Sandhausen, die durch ihre Ruhe und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte.#

Sandhausen liegt etwa acht Kilometer südlich von Heidelberg und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Gemeinde bietet ihren ungefähr 15.000 Einwohnern sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, darunter Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung und Apotheken. Es stehen zahlreiche Kindergärten und Schulen zur Verfügung, ebenso wie ein reges Vereinsleben und diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten für unterschiedliche Interessen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen bietet direkte Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe. Heidelberg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15 Minuten erreichbar. Die Bundesautobahn A5 ist etwa 10 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



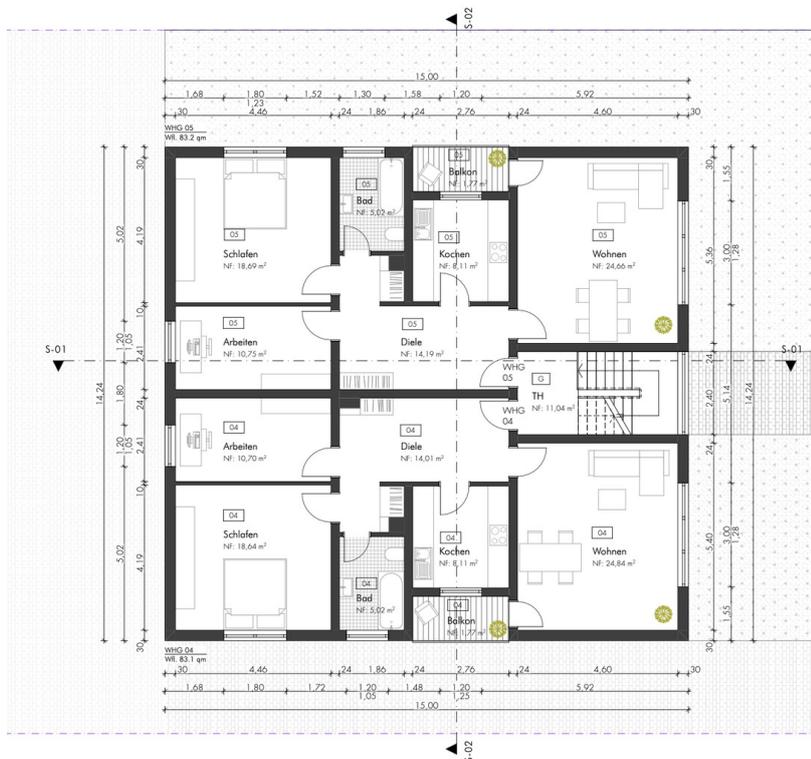
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Grundriss OG