

Sandhausen b. Heidelberg: EFH, Kinderparadies mit gr. Garten, FREI, keine K-Prov.,



69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Objekt-Nr.: 2517KHBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder h

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6221 5028430

Immobilie:	Einfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 572 m ²
Gartenfläche:	ca. 400 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 10 m ²
Nutzfläche:	ca. 20 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1920
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	283 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse H, Ausweistyp:	Bedarf,
Energieträger:	Gas, Baujahr der Anlagetechnik:
	1920
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Anzahl Garage/Stellplatz:	1+2

Objekt Nr. 2517KHBr

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



69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/rxVxBap3eC4>
3-D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/rZ77>

EG



Wohnzimmer: 30m²
Küche: 15m², Einbauküche, Platz für Eß-Tisch
Bad: 5m², Dusche, Fenster
Waschmaschinenraum (ehem. Gäste-WC)
Diele/Windfang

OG

Schlafzimmer: 15m²
Kinderzimmer 1: 14m²
Kinderzimmer 2: 15m²
Gäste-WC mit Fenster, Dusche möglich

DG:
vorne: 10m² Grundfläche
hinten: 16m² Grundfläche

Gewölbe-Keller (ca. 50% unterkellert)
Garage freistehend 5 * 8,25m
Remise im Garten

Sanierungen:
Fenster 1981,
Heizung 2001 (Brennwert-Kessel),
Sanitär 2010 (teilws.)
Elektrik 2012,
Dach 2012,
Wasser-Enthärtungsanlage 2014

Glasfaser-Anschluß beantragt

Energiebedarf (durchschnittlich): 283kWh/
(m²xa) entspricht ca. 28 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten), H, Gas

wirklicher Energieverbrauch 2022-2024: 143kWh/
(m²xa) entspricht ca. 14 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten), E

Gas-Zentralheizung,

Kaufnebenkosten:
<https://grundbuch.focus.de/rechner2/focus/>

www.sonnenverlauf.de

Datenschutz:
<https://www.youtube.com/watch?v=d3uBwA2KD-o>





69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Ausstattung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/rxVxBap3eC4>
3-D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/rZ77>

Gebaut hat das Haus der ehemalige Stadtbaumeister Kolb für sich selbst 1920, über die Bausubstanz müssen Sie sich also keine Sorgen machen. Der jetzige Eigentümer hat es für sich aufwendig saniert (s. Aufzählung), so daß Sie sofort einziehen können.

Mit einer Innen-Breite von 7,40m entsteht ein großzügiges Raumgefühl.

Bestechend ist natürlich der große Garten, der mit Swimming-Pool und Remise eine Oase der Ruhe bildet - der Nußbaum hält dabei die Mücken fern. 1986 wurde noch eine große Garage gebaut, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Haus entspricht das Wohnzimmer mit 30m² modernen Ansprüchen, die Küche daneben bietet einen Blick in den Garten und hat Platz für einen Ess-Tisch. Im Erdgeschoß haben wir zusätzlich noch ein Duschbad sowie ein ehem. Gäste-WC, das jetzt als Waschmaschinenraum genutzt wird. Im Obergeschoß gibt es 3 Schlafzimmer und ein WC, das auch groß genug für eine Dusche ist. Im Dachgeschoß haben wir zwei weitere Räume, die durch die Dacherneuerung 2012 gut isoliert sind. Sie lassen sich gut z.B. als Home-Office oder Gästebereich nutzen.

Auch jetzt wohnt der Eigentümr hier, und hat das Haus entsprechend gepflegt.

Abgerundet wird das Ganze durch den Gewölbekeller - perfekt für Wein und andere Basis - Lebensmittel.

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt im südlichen Teil von Sandhausen. Das Stadtzentrum befindet sich ca. in 500 Metern Entfernung mit Geschäften des täglichen Bedarfs.

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 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/

Lage:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/rxVxBap3eC4>
3-D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/rZ77>

Sonstiges:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/rxVxBap3eC4>
3-D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/rZ77>





69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Nachteil: nur 3 Schlafzimmer, Teil-Unterkellert (50%)

Vorteil: Zustand, großer Garten, FREI, keine Käufer-Prov,

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler " 2013 - 2025 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015, sowie "Capital"

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



Sandhausen b. Heidelberg: EFH, Kinderparadies mit gr. Garten, FREI, keine K-Prov.,



69207 Sandhausen

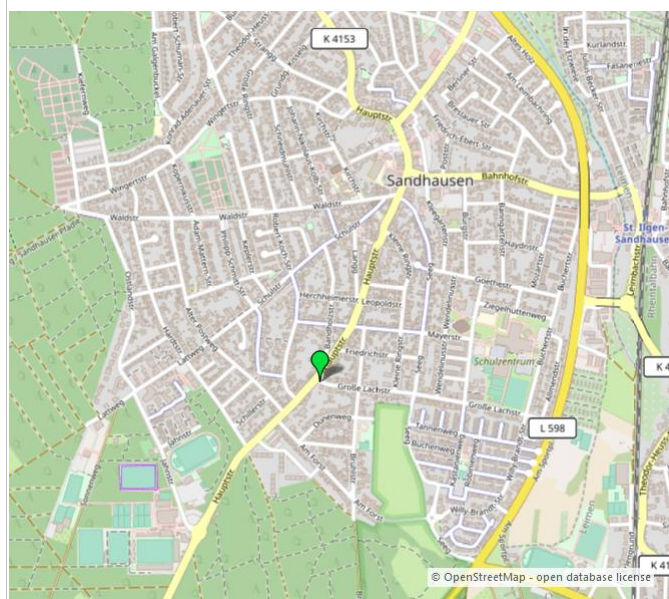
Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Titel Gartenseite



Wohnzimmer



Umgebungskarte 1



Grundriss EG SA Haupt 44



Sandhausen b. Heidelberg: EFH, Kinderparadies mit gr. Garten, FREI, keine K-Prov.,



69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Küche



Zert. Makler Heidelberg



Schlafzimmer 1 OG



Verantwortlich E.-W. Bruder



Sandhausen b. Heidelberg: EFH, Kinderparadies mit gr. Garten, FREI, keine K-Prov.,



69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Grundriss OG SA Haupt 44



Garten (1)



Bad EG



Garten (2)

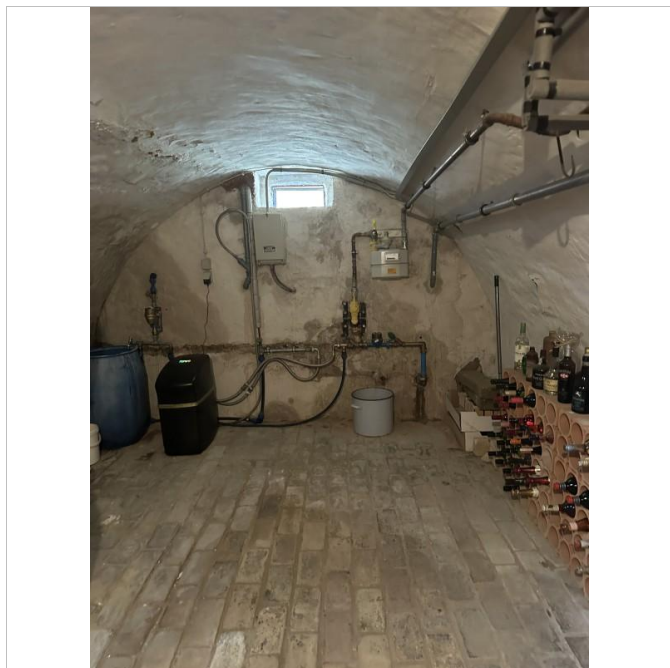


Sandhausen b. Heidelberg: EFH, Kinderparadies mit gr. Garten, FREI, keine K-Prov.,

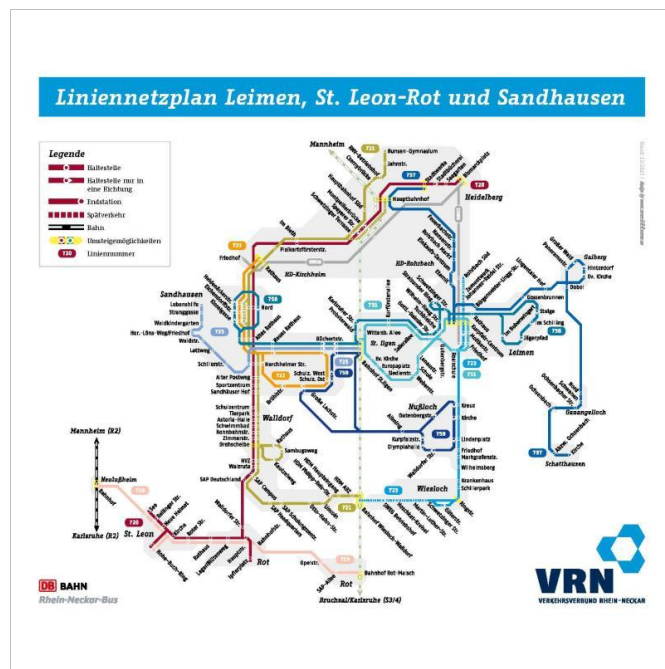


69207 Sandhausen

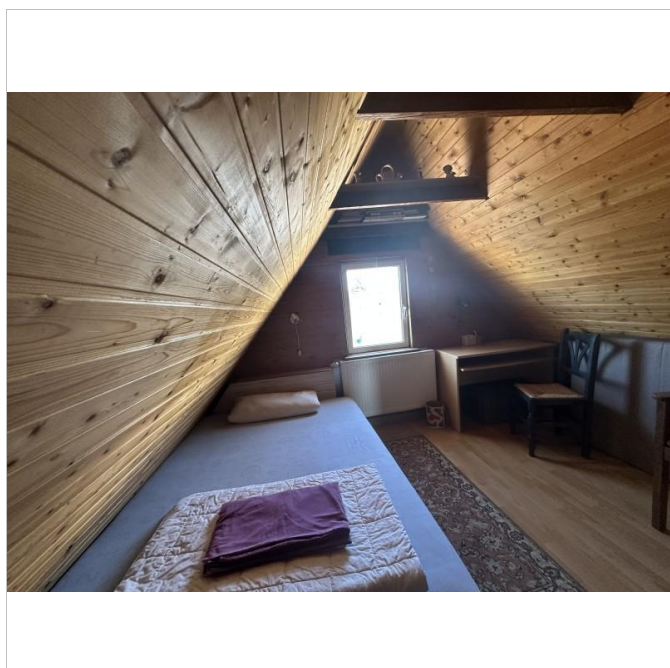
Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Keller



Busverkehr Walldorf-Heidelberg



DG Gästezimmer

Sandhausen b. Heidelberg: EFH, Kinderparadies mit gr. Garten, FREI, keine K-Prov.,



69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Grundriss OG



Sandhausen b. Heidelberg: EFH, Kinderparadies mit gr. Garten, FREI, keine K-Prov.,



69207 Sandhausen

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 110 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Objekt Nr. 2517KHBr

Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136