



Echtes Schmuckstück in guter Lage von MA-Sandhofen – Käuferprovisionsfrei

840.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche ca.

6

Zimmer

507 m²

Grundstücksfl. ca.

Provisionsfrei,

Gewerblicher Anbieter

Straße nicht freigegeben
68307 Mannheim (Sandhofen)

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2agl453> →

Preise & Kosten

Kaufpreis

840.000 €

Provision für Käufer

provisionsfrei

Lage

Sandhofen, der nördlichste Stadtteil Mannheims, verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hat sich seinen dörflichen Charakter weitgehend bewahrt.

Vereine zur Freizeitgestaltung, ein Freibad sowie Kindergärten und Schulen (Grund- und Realschule) sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Auch stehen etliche Ärzte und Apotheken vor Ort zur Verfügung.

Dieser lebendige Stadtteil verfügt ebenso über einen gesunden und äußerst leistungsstarken und kreativen Fachhandels-, Handwerks- und Dienstleistungssektor. Cafés und Restaurants laden zu kulinarischen Genüssen ein.

Direkt im Ort befindet sich das Polizeirevier Sandhofen. Die Endstation der Bahnlinie 3 verbindet Sandhofen direkt mit der Innenstadt Mannheims. Zusätzlich stehen noch diverse Buslinien zur Verfügung, eine Haltestelle befindet sich ca. 100 m vom Haus entfernt. Zur BAB 6 sind es nur wenige Minuten.

Das Objekt selbst befindet sich in einer ruhigen Lage im alten Teil von Sandhofen, direkt an das Neubaugebiet und darum liegenden Felder angrenzend. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

Das Haus

Kategorie	Baujahr	Bezug
Einfamilienhaus	1991	Nach Vereinbarung

- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ voll unterkellert
- ✓ Terrasse, Garten, Balkon, Wintergarten
- ✓ Stellplatz: Garage
- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche, offene Küche
- ✓ Böden: Holzdielen, Fliesenboden

Energie & Heizung



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Verbrauchsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
1991	Gas
Gültigkeit	Effizienzklasse
09.05.2023 bis 09.05.2033	D
Endenergieverbrauch	
129,40 kWh/(m ² ·a) - Warmwasser enthalten	

Weitere Energiedaten

Energieträger
Gas
Heizungsart
Fußbodenheizung, Zentralheizung

Details

Objektbeschreibung

Verkauf eines Einfamilienhauses nebst Doppelgarage in guter und ruhiger Wohnlage von MA-Sandhofen.

Das Objekt befindet sich auf einem 507 m² großen Grundstück in einiger Entfernung zur Straße. Vor und hinter dem Haus befindet sich jeweils ein Garten.

Das Haus wurde 1991 in massiver Bauweise erbaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 160 m², verteilt auf drei Etagen und ca. 82 m² Nutzfläche im KG. Der Abstellraum über der Doppelgarage bietet weitere ca. 38 m² Grundfläche.

Im EG befindet sich der sehr geräumige und offen geschnittene Wohn-/Essbereich von dem aus Sie jeweils Zugang auf die beiden Terrassen vor und hinter dem Haus haben und die anschließende, offene Küche. Im Wohnzimmer und in der Küche befindet sich jeweils ein Wintergarten mit Blick in den Garten. Der abgeschlossene Eingangsbereich und ein Gäste WC mit Duschbad befinden sich ebenfalls noch im EG.

Über die durch das gesamte Haus führende offene Treppe erreichen Sie das erste OG. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, zwei mit eigenem Balkon, und das großzügige Badezimmer mit Tageslicht.

2. OG/DG unterteilt sich in eine Galerie und einem weiteren Zimmer.

Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befinden sich der Heiz-/Hausanschlussraum, zwei Vorratsräume und ein als Partyraum/Arbeitszimmer ausgebauter Raum mit Tageslicht und Heizkörper. Zugang zum Keller erlangt man sowohl durch das Haus, als auch über je einen außenliegenden Treppenzugang vor und hinter dem Haus.

Über der Doppelgarage befindet sich ein weiterer Raum, der bei Bedarf noch ausgebaut werden kann.

Ausstattung

Ebenso überzeugend wie die Aufteilung ist auch die Ausstattung dieses schmucken Objektes.

Es gibt keinerlei Sanierungsstau, alle anfallenden Reparaturen wurden immer zeitnah und umfänglich ausgeführt.

2007 wurden die Eingangstür, das Vordach und fast alle Fenster gegen dreifach verglaste Fenster ausgetauscht, die Glaselemente der Wintergärten sind zusätzlich mit einem Wärmeschutz und die Fenster im KG mit Sicherheitsglas versehen. 2008 wurden noch Insektenschutzgitter montiert. Wo möglich, wurden die Rollläden mit elektrischem Antrieb ausgestattet.

Ebenfalls 2007 wurde eine Solaranlage zur Unterstützung der Erwärmung des Brauchwassers installiert, 2015 wurde das Grundstück neu eingezäunt.

Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung (Gaszentral) im EG und Heizkörper im restlichen Haus. Die großen Fensterflächen der Wintergärten sind zusätzlich mit Konvektoren mit Ventilatoren (Wärme oder Kühlung) ausgestattet. Der Brenner wurde 2016 ausgetauscht.

Ein Kaminofen im Wohn-/Esszimmer verbreitet behagliche Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die Böden im EG sind komplett gefliest, die Böden im 1. OG sind mit Kork und das DG ist mit einem Holzdielenboden belegt.

Das Tageslichtbad im 1. OG ist mit einer Badewanne und einer geräumigen, begehbaren Dusche ausgestattet. Das Bad und das Gäste WC mit zusätzlicher Dusche sind beide geschmackvoll und zeitlos gefliest.

Es wurde ein Brunnen zur Gartenbewässerung installiert und bereits beim Bau wurden zusätzliche Leerrohre für die eventuell spätere Verlegung von Elektroleitungen verbaut. Das Dach und auch die Zwischendecke vom 1. OG/DG sind gedämmt.

Der gesamte Keller ist ebenfalls gefliest. Der als Partyraum/Arbeitszimmer ausgebauter Raum verfügt ebenfalls über einen Heizkörper und Tageslichtfenster (einbruchssicher).

Die Doppelgarage ist elektrisch erschlossen und verfügt über elektrische Tore. Der darüber liegende Raum ist bereits für einen möglichen Ausbau vorgesehen; Elektro- und Sanitärvorinstallationen sind schon vorhanden. Der Raum ist über eine separate außenliegende Wendeltreppe zu erreichen.

Weitere Informationen

Sonstiges

Alle Angaben über Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum, Zwischenverwertung etc. vorbehalten.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Termin, wir freuen uns auf Sie!

Stichworte

Sonstiges/Wohnen: Hobbyraum

Sonstiges: frei werdend

Anbieter der Immobilie



Mauris Immobilien

Kalthorststraße 9,
68307 Mannheim

Herr Thomas Mauris
Dein Ansprechpartner

Telefon: 0621/1673155

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2agl453> →

Alle Bilder



Rückansicht



Terrasse vorne



Terrasse hinten



Wohnen Bild 1



Wintergarten Wohnen



Wohnen Bild 2



Wir kümmern uns um Vermietung und Verkauf



Wohnen Bild 3



Wohnen Bild 4



Kaminofen



Küche Bild 1



Küche Bild 2 mit Wintergarten



Schlafen



Zimmer 1



Mauris-Immobilien.de



Zimmer 2



Zimmer 3



Bad Bild 1



Bad Bild 2



Bad Bild 3



Gäste WC



Blick in den vorderen Garten



Blick in den hinteren Garten

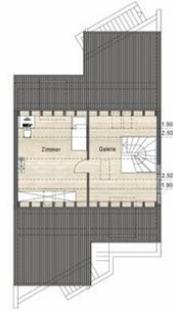


Exposegrundriss-EG



Obergeschoss

Exposegrundriss-OG



Dachgeschoss

Exposegrundriss-DG



Kellergeschoss

Exposegrundriss-KG



Mauris-Immobilien.de