

**Sandhausen**

# Lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit Gartenidylle und stilvollem Wohnambiente

**Objektnummer: 26018024**



**KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 130 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

## Auf einen Blick

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Objektnummer | 26018024        |
| Wohnfläche   | ca. 129,55 m²   |
| Dachform     | Krüppelwalmdach |
| Zimmer       | 5.5             |
| Schlafzimmer | 3               |
| Badezimmer   | 1               |
| Baujahr      | 1992            |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz   |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 598.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                                       |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                |

**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 03.05.2033 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch        | 90.10 kWh/m²a     |
| Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1992              |

**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Jahr 1992 überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer ansprechenden Ausstattung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf ca. 129,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein gepflegtes Zuhause legen.

Bereits der erste Eindruck ist einladend: Die moderne weiße Fassade, zwei große Palmen in Terrakottatöpfen sowie gepflegte Beete verleihen der Immobilie ein freundliches und ansprechendes Erscheinungsbild.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Balkon. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch einen gepflegten Parkettboden im Fischgrätmuster stilvoll ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist das Gartenzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Es schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und bietet zusätzlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die separate Küche präsentiert sich modern und funktional. Weiße Einbaumöbel im Landhausstil, schwarze Arbeitsflächen und Edelstahlgeräte fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen. Ein großes Fenster mit Blick in den Vorgarten sorgt zudem für angenehme Lichtverhältnisse.

Die Schlafzimmer bieten komfortable Rückzugsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem großzügigen Raumgefühl und viel Tageslicht. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Das großzügige Badezimmer im 1. Obergeschoss ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet damit hohen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Auch der Außenbereich überzeugt durch sein gepflegtes Erscheinungsbild. Der Garten mit Rasenfläche und grünen Hecken bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Die gepflasterte Terrasse mit Markise lädt dazu ein, sonnige Tage und gemütliche Stunden im Freien zu genießen.

**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Sandhausen, einer gefragten Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis südlich von Heidelberg. Der Ort verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Haus-, Zahn- und Augenärzten sowie weiteren Fachrichtungen befinden sich direkt im Ort und sind gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Dank der guten Verkehrsanbindung bestehen komfortable Verbindungen in Richtung Heidelberg, Walldorf und Wiesloch. Buslinien verbinden Sandhausen unter anderem direkt mit Heidelberg und dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf; zudem ist der öffentliche Nahverkehr auf die S-Bahn-Verbindungen der Region abgestimmt. Damit eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendler, die die Nähe zu den umliegenden Wirtschafts- und Hochschulstandorten schätzen.

**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26018024 - 69207 Sandhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Barbara Busch und Isabella Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

**E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**