

Sandhausen

# Sandhausen: Doppelhaushälfte mit Garten in sehr guter Lage

Número da propriedade: 23018035



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

PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 151 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 292 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23018035	Preço de compra	639.000 EUR
Área	ca. 151 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	181.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.09.2033		
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel



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



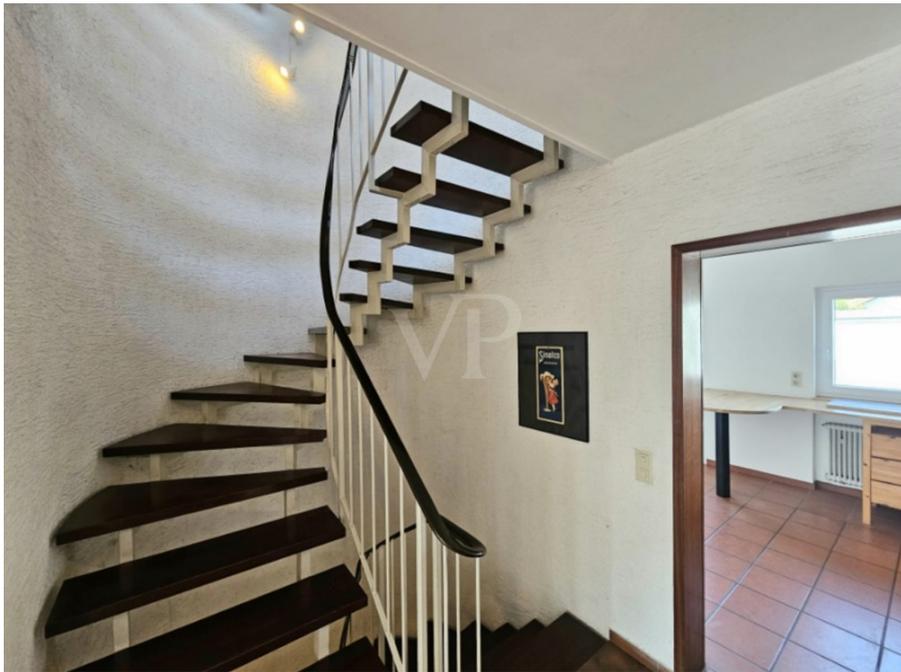
Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

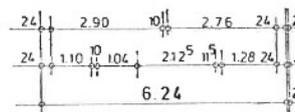
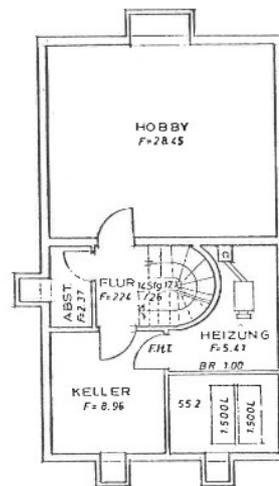
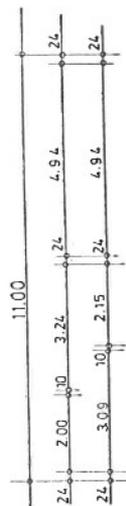
Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## O imóvel

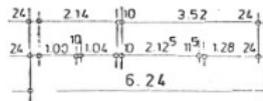
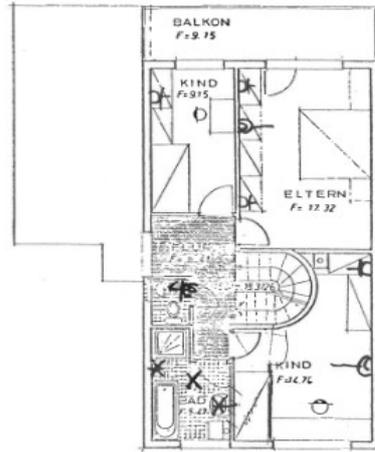
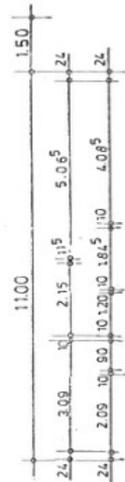


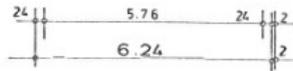
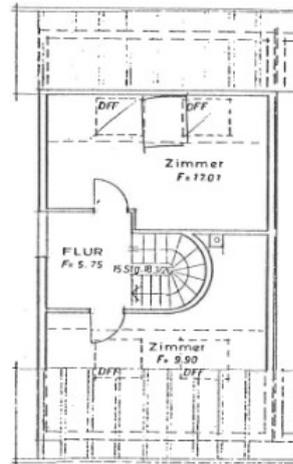
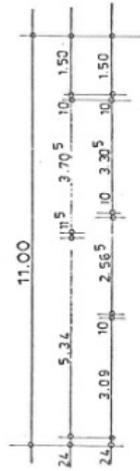
Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

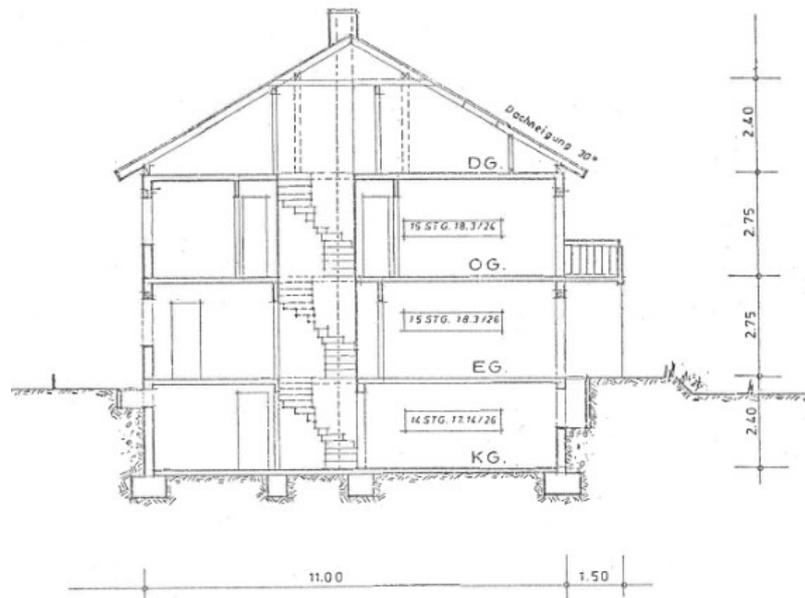
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Lage von Sandhausen. Das Wohngebiet ist zentral und familienfreundlich angelegt. Auf insgesamt drei Wohnetagen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss ) verteilen sich fünf Zimmer, ein BAD, ein Gäste WC sowie eine Küche. Das Erdgeschoss verfügt neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, einer offenen Küche sowie einem Gäste WC, einen direkten Zugang auf die Terrasse, der für viel Helligkeit sorgt. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer mit einem neuwertigen Laminatboden und ein großes Tageslicht - Badezimmer mit Badewanne & Dusche sowie ein großer nach Süden ausgerichteter Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres bzw. zwei Zimmer welche als Gästezimmer / Büro oder Abstellfläche genutzt werden können. Das Haus ist in einem guten Zustand und bietet eine ansprechende Ausstattungsqualität. Über die letzten Jahre wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen, darunter der Austausch sämtlicher Fenster gegen neue Iso-Fenster aus deutscher Produktion. Ebenso wurde eine neue, energieeffiziente Heizung der Marke Vissmann (Brennwerttechnik, Öl) installiert. Des Weiteren wurden neue Wasserleitungen und Abwasserleitungen im Badezimmer und Gäste-WC erneuert. Weitere Sanierungen umfassen eine neue Kellerbodenbeschichtung sowie ein neues Dachfenster mit Solarrollo. Auch die Kaminverkleidung / Verwahrung wurde am Dach erneuert. Außerdem besitzt die Immobilie einen Keller sowie einen großen Hobbyraum im Untergeschoss. Zudem sind eine Terrasse, ein Balkon und ein liebevoll angelegter Garten vorhanden, die zu entspannenden Stunden im Freien einladen. Für die Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze und eine Garage zur Verfügung. Die ruhige und dennoch zentrale Lage sowie das angenehme Wohnambiente mit genügend Platz in einem familienfreundlichen Wohngebiet macht das Haus zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Die Doppelhaushälfte ist ab sofort bezugsfrei und bietet somit die Möglichkeit, schnell einzuziehen.

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## Detalhes do equipamento

### Ausstattung / Beschreibung

- Doppelhaushälfte
- ruhige zentrale Lage
- familienfreundliches Wohngebiet
- familienfreundliches Haus
- helle Räumlichkeiten
- fünf Zimmer
- Parkett EG / Laminat OG / Fliesen BAD
- großes tageslicht Badezimmer (Badewanne und Dusche )
- Gäste WC
- großer Hobbyraum
- Keller
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- PKW Außenstellplätze
- Garage
- ab sofort bezugsfrei

### Sanierungen / Renovierungen:

- neue Fenster im ganzen Haus Iso. deutsches Fabrikat ca. 5 Jahre alt, inkl. neue Fensterbretter, Rollladengurte, neue Rolladenaufwickler, Dämmung der Rolladenkästen
- neue Heizung Brennwerttechnik Vissman Öl 2010
- Erneuerung Wasserleitung, Abwasser (Badezimmer und Gäste WC ) 2002
- Wasserfilter neuwertig
- Bodenbelag Keller neuwertig beschichtet
- neuwertige Schmutzwassertauchpumpe
- Parkett (Erdgeschoss ) ist sehr dick und wurde erst einmal abgeschliffen
- Laminat (Obergeschoss ) ca. 5 Jahre alt
- Rollladen im Wohnzimmer neu Alu
- neues Dachfenster und Solarrollo
- neue Kaminverkleidung ( Kaminverwahrung ) auf Dach

**Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet in der Gemeinde Sandhausen, südlich von Heidelberg. In der näheren Umgebung sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten angesiedelt. Diverse Ausflugs- bzw. Freizeitmöglichkeiten wie Radtouren und Spaziergänge zum Beispiel zu den Sandhausener Dünen, Sport- sowie Spielplätze befinden sich in der Nähe des Hauses. Die Verkehrsanbindung von Sandhausen ist gut ausgebaut. Die Autobahn A5 verläuft in der Nähe der Gemeinde und ist über die Anschlussstellen Walldorf/Wiesloch und Heidelberg/Schwetzingen erreichbar. Die Bundesstraße B3 verläuft parallel zum Ort und verbindet die Gemeinde mit Heidelberg und anderen Städten in der Region. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Busverbindungen, die Sandhausen mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in St. Ilgen Sandhausen oder Walldorf, von wo aus man mit Regionalzügen und S-Bahnen in Richtung Heidelberg und Mannheim fahren kann. Innerhalb von Sandhausen selbst ist das Fahrrad eine beliebte Fortbewegungsart. Es gibt ein gut ausgebautes Netz von Fahrradwegen, das es den Bewohnern und Besuchern ermöglicht, die Gemeinde auf umweltfreundliche Weise zu erkunden.

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 181.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 23018035 - 69207 Sandhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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