

Exposé S-0526-B

Reihenmittelhaus, Sandhausen bei Heidelberg

Ein Zuhause für eine Familie in bevorzugter Lage

Wer einen Ort sucht, der Geborgenheit ausstrahlt und dabei Raum für Zukunft bietet, wird hier fündig.

Dieses Reihenmittelhaus empfängt seine neuen Bewohner mit Licht, Wärme und der besonderen Ruhe eines gut strukturierten Wohnumfelds.

Schon beim Betreten öffnet sich der Blick in das offene Raumkonzept: großzügiger Wohn-/Essbereich mit Terrasse, große Fenster lassen viel Sonnenlicht herein und bieten einen Ausblick in den Garten. Ein stiller Rückzugsort für Familienmomente, Sommerabende und entspanntes Durchatmen. Angenehme Nachbarschaft...

Im Alltag schenkt die durchdachte Raumaufteilung Komfort und Privatsphäre – vier Schlafzimmer auf zwei Ebenen, jeweils ein modernes Bad in jedem Obergeschoß und Gäste-WC im Erdgeschoß. Ein Zuhause, das schnell begeistert – es überzeugt mit Gefühl, Funktion und ehrlicher Wohnqualität.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Ein Haus, das wartet – auf Menschen, die es mit Leben füllen.

Flächen: ca. 145 m² Wohnfläche sowie 52 m² Nutzfläche



Das Haus liegt direkt am Waldrand von Sandhausen, vom Balkon aus blicken Sie in den Wald. Machen Sie gerne Spaziergänge in der Natur? Sie sind in einer Minute per Pedes im Wald. Machen Sie auch gerne Sport? Die Sportstätten von Sandhausen liegen fußläufig.

Das Objekt ist seit Jahren an eine nette Familie vermietet. Die Kinder sind nun aus dem Haus und das Objekt ist im Grunde zu groß. Aufgrund Lebensalter kommt ein Erwerb für die Objekt-Mieter nicht in Frage, man hat das sorgfältig abgewogen. Man sucht eine 3 bis 4 Zimmer Wohnung zur Miete im Raum Sandhausen, umliegende Orte. Sowie diese Wohnung gefunden ist, wäre man auch bereit früher auszuziehen. Wohnen Sie zufällig in einer solchen Wohnung, wäre ein Tausch darstellbar? Die Kündigungsfrist für Eigenbedarf beträgt aufgrund des langjährigen Mietverhältnisses 9 Monate.

Das Haus ist Baujahr 1996. Der Bauzustand ist vollkommen Original. Das Haus war ab Tag eins vermietet. Bisher war es nicht nötig Renovierungen durchzuführen. Das Haus ist solide gebaut, es liegen keine Bauschäden vor. Die Mieter haben die Terrasse etwas vergrößern lassen. Fenster, Türen, Heizung sind also alle noch aus 1996, aber in tadellosem Zustand. Selbstverständlich wurden regelmäßig frische Anstriche etc. getätigt.

Der Keller ist nicht ausbaufähig zu Wohnräumen, es sind tatsächlich reine Kellerräume - mit gewissen Einschränkungen wäre ein Büro denkbar, oder ein Zimmer für handwerkliche Dinge oder Hobbys. Dafür hat das Haus vier ordentliche Schlafzimmer in den Obergeschossen und auf jeder Etage ein Badezimmer, sowie im Erdgeschoß im Eingangsbereich ein Gäste-WC. Die Treppe zum Keller hat eine eigene Tür (gut bei Kleinkindern) und die Küche hat auch eine eigene Tür zum Wohn-/Essbereich, das ist den Eigentümern oft wichtiger als ein offener Bereich mit Küche. Man schließt die Tür und erledigt die Küchenarbeit wenn die Gäste gegangen sind. Sollte Ihnen ein offener Bereich wichtiger sein, ist die Entfernung dieser Wand zur Küche sicher durch einen geeigneten Fachbetrieb möglich.

Das Haus steht auf einem eigenen Grundstück (hier keine WEG). Auf dem Grundstück wurde ein Stellplatz (direkt von der Straße aus befahrbar) genehmigt und eingerichtet. Diesen könnten Sie auch entfernen und den Garten um diese Fläche vergrößern. Vom Stellplatz aus geht eine abschließbare Tür zum Garten und über die Terrasse, die auch eine von außen und innen schließbare Tür hat, gelangen Sie ins Haus. Kurze Wege für Ihre Einkaufstaschen... Das Haus hat auch eine Einzelgarage auf einem Garagengrundstück, ca 30 m vom Haus entfernt. Diese Garage ist Bestandteil einer Grundstücksgemeinschaft im Sinne einer WEG. Für zwei Autos und Fahrräder ist ausreichend Platz.

Der Verkäufer bittet aus Diskretionsgründen und Rücksichtnahme auf die Mieter um Bekanntgabe der Adresse erst unmittelbar vor der Besichtigung. Aus dem gleichen Grund sind auch keine weiteren Bilder zur Verfügung.

Erdgeschoss

- Küche
- Diele + Gäste-WC
- Wohn-/ Essbereich
- Gepflegter, eingewachsener Garten

Obergeschoss

- 1 Schlafzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer mit französischem Balkon
- Badezimmer mit Dusche und Wannenbad, WC

Dachgeschoss

- 1 Studio mit Dachgaube
- 1 Studio mit Dachflächenfenster
- Badezimmer mit Dusche, WC

Untergeschoss

- 2 Kellerräume
- Waschküche
- Hauswirtschaftsraum

Örtliche Infrastruktur:

- ÖPNV
- Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Medizinische Versorgung
- Sehr gute Nachbarschaft

Energieausweis

- Typ: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 306,1 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: E
- Baujahr Gebäude: 1996
- Baujahr Heizung: 1996
- Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis: 575.000 €_{VHB}

Käufer-Courtage: 3,57% inkl. MwSt., vom notariell vereinbarten Kaufpreis. Die Courtage ist unmittelbar nach Kaufvertrag fällig.

Besichtigungen:

Besichtigungen sind nur mit Terminvereinbarung möglich.

Eine Vermittlung einer Finanzierung ist ebenfalls möglich, entsprechende Bonität ist vorausgesetzt. Ein Eigenkapital ist immer gut, je mehr, desto besser – die Zinssätze der Banken sinken bei höherem Eigenkapital, oder sie steigen bei wenig Eigenkapital oder auch Vollfinanzierung. Gerne berate ich Sie auch hier.

Holger Weber

Bankbetriebswirt

Finanzmakler | Immobilienmakler

Gustav-Seitz-Str. 4, 68163 Mannheim

Fon 0621 4014821

Mobil 0172 7334444

immo@finanzweber.de

www.finanzweber.online



