

# EXPOSÉ

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

**Kaufpreis: 998.900€**



## ECKDATEN:

Baujahr/Umbau:	1970
Grundstück:	ca. 583qm
Wohnfläche:	ca. 195qm
Zimmer:	EG: 4 - OG: 4
Stellplatz:	2
Stellplatztyp:	Garage



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses großzügige Zweifamilienhaus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein gepflegtes Wohnambiente mit großem Garten.

Das Erdgeschoss bietet einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Küche. Vom Esszimmer aus gelangt man direkt auf die Terrasse sowie in den großzügigen, liebevoll angelegten Garten mit idyllischem Teich. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer, ein Lesezimmer, ein Büro, welches ebenfalls als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Über das Treppenhaus gelangt man in das bereits renovierte Obergeschoss, welches als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Es verfügt unter anderem über eine eigene Küche, einen gemütlichen Wintergarten, ein Badezimmer sowie weitere Wohn- und Schlafräume.

Die Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung.

## AUSTATTUNG:

EG: 117,08 qm

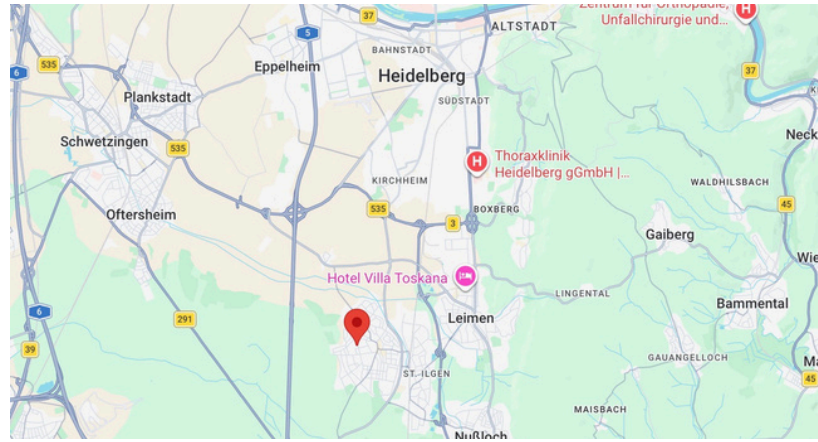
- moderne Küche
- Badezimmer und Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Büro / Gästezimmer / Kinderzimmer
- Garderobe
- Lesezimmer

OG: 78,21 qm

- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Balkon

Sonstiges:

- Terrasse
- großzügiger Garten mit Teich
- Kellerräume
- zwei Garagen



## LAGE:

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Sandhausen. Die Gegend ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer entspannten Nachbarschaft.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten – sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Sportvereine und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe.

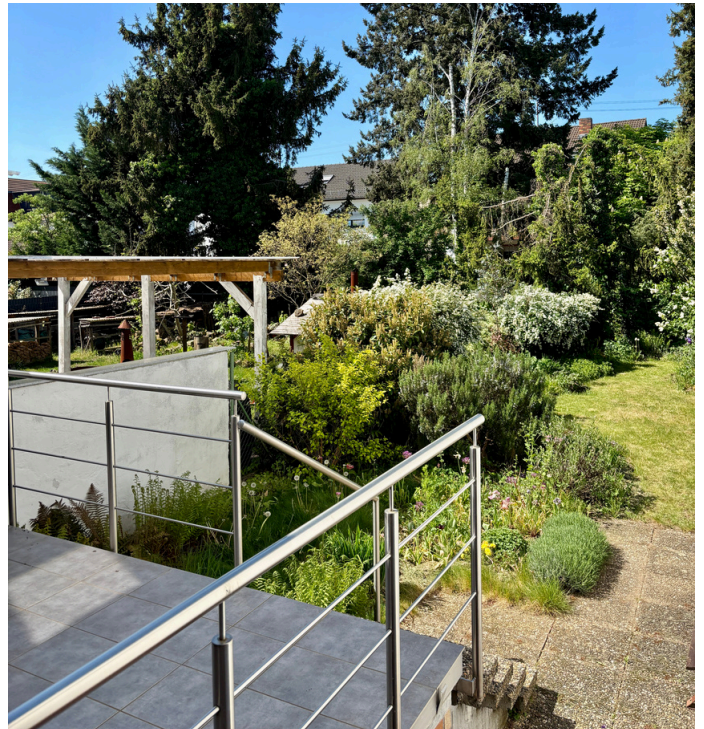
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen sowie der S-Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen mit direkter Verbindung nach Heidelberg, Mannheim oder Karlsruhe sind schnell erreichbar. Ebenso besteht eine gute Anbindung an die B3 und die Autobahn A5.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Nähe zur Natur und optimaler Infrastruktur – ideal für ein entspanntes Leben in Zentrumsnähe.

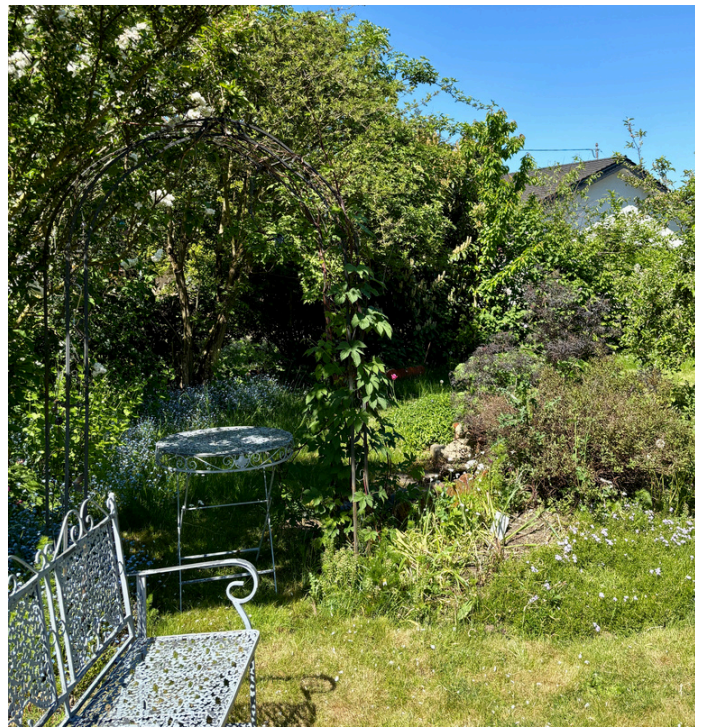
## SANIERUNGEN:

- 1970 Um-/Anbau im EG
- 2025 Renovierung OG

## TERRASSE:



## GARTEN:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH  
Herr Jürgen Rohm  
j.rohm@rm-immobilien.com  
0151-18441327  
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

## GARTEN MIT TEICH:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH  
Herr Jürgen Rohm  
j.rohm@rm-immobilien.com  
0151-18441327  
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

## KÜCHE EG:



## SCHLAF- UND BADEZIMMER EG:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH  
Herr Jürgen Rohm  
j.rohm@rm-immobilien.com  
0151-18441327  
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

## TREPPENHAUS, FLUR, LESEZIMMER EG:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH  
Herr Jürgen Rohm  
j.rohm@rm-immobilien.com  
0151-18441327  
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

## KÜCHE UND BADEZIMMER OG:



## BALKON OG:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH  
Herr Jürgen Rohm  
j.rohm@rm-immobilien.com  
0151-18441327  
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

## WOHNZIMMER UND WINTERGARTEN OG:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH  
Herr Jürgen Rohm  
j.rohm@rm-immobilien.com  
0151-18441327  
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

## SONSTIGES:

### **Provisionshinweis**

Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 3% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist fällig bei notariellem Vertragsschluss. Mit dem Verkäufer besteht ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe (§656c BGB)

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Änderungen, Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag festgelegten Vereinbarungen

### **Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?**

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin vor Ort, um Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren und offene Fragen zu klären!