

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit Wintergarten

Kaufpreis: 598.500€



ECKDATEN:

Baujahr:	1989
Grundstück:	ca. 700qm
Wohnfläche:	ca. 125qm
Zimmer:	4
Stellplatz:	3
Stellplatztyp:	Garage, Carport



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Das angebotene Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bietet einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Wintergarten. Die großen Fensterflächen sorgen hier für eine helle, familienfreundliche Wohnatmosphäre. Die Küche ist funktional geschnitten und räumlich vom Wohnbereich getrennt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, welche als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Das ausgebaute Untergeschoss verfügt über mehrere Nutz- und Funktionsräume, welche als Hobbyräume genutzt werden können. Ebenso befindet sich hier eine Sauna, ein Badezimmer sowie Wasch- und Heizungsräume. Aufgrund der Ausstattung und Raumaufteilung kann das Untergeschoss ebenfalls als Einliegerwohnung genutzt werden.

AUSTATTUNG:

- Drainagesystem am Wohnhaus und im Garten mit Kontroll- und Reinigungsöffnung
- Ölheizung Viessmann Vitola-Biferral seit 1989 (erfüllt aktuelle Anforderungen)
- Kachelkamin Fa. Brunner 8kW (ohne Auflagen nutzbar)
- Wintergarten mit Fußbodenheizung, Markise und Jalousien mit Elektroantrieb
- Terrasse und Gartenanlage mit Teich
- Parkettboden in Wohn-Essbereich und Schlafzimmern
- hochwertige Einbauküche



LAGE:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Waibstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine perfekte Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Gebiete.

SANIERUNGEN:

2016 Carportständer und Seitenteil (Metallausführung)

2019 Bad Erdgeschoss komplett saniert (zusätzlich alle Wasserleitungen erneuert)

2020 Photovoltaikanlage 8,5 KWP

2021 Bad im Untergeschoss komplett saniert

2022 Fenster im UG + EG 3-fach Verglasung nach BAFA-Richtlinien

- > 3 Fenster mit Elektroantrieb und Insektengitter

- > UG: zusätzlich Sicherheitsglas, abschließbar, Aluminiumrollläden

2024 Haustüre und Speichertreppe erneuert nach BAFA-Richtlinien

2025 Zugang zum Garten eben angelegt, Hochbeet integriert

>> Das Haus kann ohne gravierende Renovierungen nach Absprache bezogen werden!

WOHN- UND ESSBEREICH:



DIELE:



WINTERGARTEN:



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

SCHLAFZIMMER:



BADEZIMMER UND GÄSTE-WC:



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

HOBBYRAUM UND DIELE UG:



INFRAROTKABINE UND BADEZIMMER UG:



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

WASCHKÜCHE UG:



Die Waschküche kann auch als Küche verwendet werden
(alle Anschlüsse sind vorhanden)

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

GARTENANLAGE:



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!