



## 69207 Sandhausen

Freiraum für Visionäre: Repräsentatives Grundstück mit vielseitigen Wohnoptionen in Sandhausen



**580.000 €**

Kaufpreis

**175 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**887 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Heidelberg Wohnen

Tel.: 00496221434100

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	887 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1952
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
Kaufpreis / qm	3.515,15 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.06.2036
Baujahr (Haus)	1952
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	256.20



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Hinter dieser klassischen Fassade verbirgt sich ein wahres Platzangebot mit unzähligen Möglichkeiten. Die im Jahr 1957 erbaute Doppelhaushälfte wurde 1974 umfassend umgebaut und bietet heute eine ideale Basis für individuelle Wohnräume.

Ein Projekt mit Zukunft:

Dem Baujahr entsprechend stehen heute Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an, um die Technik und Ausstattung des Hauses auf den aktuellen Stand zu bringen. Dies bietet Ihnen die wunderbare Gelegenheit, Ihre eigenen Vorstellungen von modernem Wohnen konsequent umzusetzen und der soliden Substanz eine neue, zeitgemäße Handschrift zu verleihen. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder in der aktuellen Aufteilung als zwei Wohneinheiten – hier können Sie sich verwirklichen.

Das Herzstück dieser Immobilie ist ohne Zweifel das 887 m<sup>2</sup> große Grundstück. Ein Garten dieser Größe ist heute eine absolute Seltenheit und bildet den idealen Rahmen für Ihre Investition.

**Erdgeschoss:** Vom Eingangsbereich mit Diele gelangen Sie neben der Küche und einem flexibel nutzbaren Zimmer in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier aus führt der Weg direkt auf die Terrasse, die den Blick in den traumhaften Garten freigibt. Ein Badezimmer komplettiert diese Ebene.

**Obergeschoss:**

Die obere Etage beherbergt aktuell drei helle Zimmer, eine weitere Küche sowie ein Bad. Der dazugehörige Balkon bietet einen weiten Ausblick über das eigene Grün. Durch die anstehende Modernisierung lässt sich dieser Bereich perfekt als moderne Schlaf- oder Kinderetage neu strukturieren.

Zusätzliches Potenzial bietet das Dachgeschoss, in dem bereits ein gemütliches Zimmer sowie ein kleines Duschbad ausgebaut wurden.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet mit diversen Räumen reichlich Stau- und Nutzfläche für Hobbys oder Technik.

Zum Objekt gehören zwei Garagen, die das Angebot praktisch abrunden.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für handwerklich begeisterte Familien oder Investoren, die die Kombination aus solider Bausubstanz und einem weitläufigen Garten zu schätzen wissen. Schaffen Sie sich hier Ihr individuelles Zuhause in einer gewachsenen, grünen Umgebung.

Eine Innenbesichtigung ist empfehlenswert. Vereinbaren Sie einen Termin.

## Lage

Die Immobilie besticht durch ihre äußerst attraktive und zentrale Lage in Sandhausen – einer charmanten Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis, die für ihre hohe Lebensqualität und ihren familiären Charakter bekannt ist. Hier wohnen Sie spürbar am Puls des Geschehens und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen, lebendigen Nachbarschaft.

Die zentrale Position ermöglicht es Ihnen, den Alltag wunderbar bequem zu gestalten. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine hervorragende Infrastruktur vor: Diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Augenblicken erreichbar. Auch das vielseitige gastronomische Angebot Sandhausens sowie kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte befinden sich in angenehmer Nähe und laden zum Bummeln und Verweilen ein.

Mobilität wird hier großgeschrieben. Der Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen ist schnell erreicht und bietet über die S-Bahn-Linien direkte und regelmäßige Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Bruchsal. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Anschlüsse an die A5



und die B3 sind die Wirtschaftszentren der Region sowie die umliegenden Städte perfekt erschlossen.

Trotz der zentralen Lage kommt die Erholung nicht zu kurz. Die charakteristischen Sandhäuser Dünen sowie weitläufige Wald- und Wiesenflächen im Umland bieten zahlreiche Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten im Grünen. Sportbegeisterte schätzen zudem die Nähe zu den lokalen Sportstätten und dem bekannten Hardtwaldstadion.

Dieser Standort ist ideal für alle, die eine erstklassige Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindungen suchen, ohne auf den persönlichen Charme einer lebendigen Gemeinde und die Nähe zur Natur verzichten zu wollen. Hier verbindet sich komfortables Wohnen mit der typischen Herzlichkeit der Kurpfalz.

## **Sonstige Angaben**

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)























