

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Sandhausen

### von **PRIVAT -Haus mit großem Grundstück-**



Objekt-Nr. OM-411573

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **410.000 €**

Albert Schmitt Str. 11  
69207 Sandhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	451,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	127,05 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Dreiparteienhaus mit großzügigem Grundstück bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das massiv gebaute Haus überzeugt durch seine solide Bauweise (Hohlblocksteine, starke Außenwände mit aufgebrachter Dämmung) sowie durch seine ruhige, familienfreundliche Lage.

### Gebäude

- Massivbauweise, Baujahr 1952 – bekannt für Langlebigkeit und Stabilität
- Insgesamt drei Wohneinheiten; das Dachgeschoss ist ausgebaut. Die Wohneinheiten lassen sich bei Bedarf problemlos zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus zusammenführen
- 2 Gasetagenheizungen (Baujahr 2001 und 2009)
- Fenster teilweise 1991 erneuert
- Außenbereich mit ausgebautem Nebengebäude und überdachter Terrasse, flexibel nutzbar als Hobbyraum, Stauraum oder Werkstatt
- Garage mit überdachtem Anbau, betoniertem Hof und Garten

### Zustand & Potenzial

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Die Bausubstanz wirkt stabil, die Außenwände zeigen keine erkennbaren Schäden. Durch gezielte Sanierungsmaßnahmen kann hier ein zeitgemäßes und familienfreundliches Zuhause entstehen.

### Entwicklungsmöglichkeiten

Für dieses Wohngebiet existiert kein Bebauungsplan. Daher ist sowohl die Modernisierung des Bestands als auch eine Neubebauung denkbar.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Sandhausen, nur ca. 1 km vom Ortszentrum entfernt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Familien besonders attraktiv:

Ein großer Spielplatz liegt in unmittelbarer Nähe, nur etwa 40 Meter vom Haus entfernt, sodass Kinder sicher und schnell dort hingelangen können. Darüber hinaus grenzt das Wohngebiet direkt an ein Naturschutz- und Waldgebiet, das zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur einlädt. Hier profitieren Sie von hohem Freizeitwert und einer ruhigen, grünen Umgebung direkt vor der Haustür.

Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus/S-Bahn) sind fußläufig erreichbar und bieten eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte wie Heidelberg, Leimen und Walldorf.

Auch für Pendler ideal: Durch die Nähe zu den Autobahnen A5 und A6 besteht eine schnelle und optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Gestaltungsidee

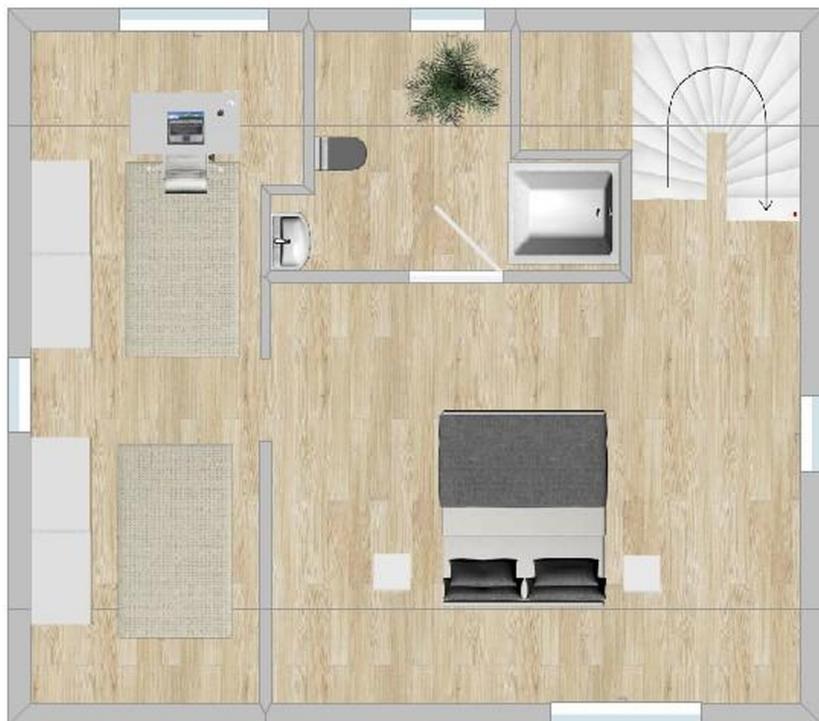


Grundriss EG Gestaltungsidee

# Exposé - Galerie



Grundriss EG Gestaltungsidee



Grundriss DG Gestaltungsidee

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



1. OG Küche

# Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Eingang

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



DG

# Exposé - Galerie



DG



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Badezimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Eingang



Anbau Garage

# Exposé - Galerie



Anbau Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Garage



Gartenhaus mit Terrasse

# Exposé - Galerie

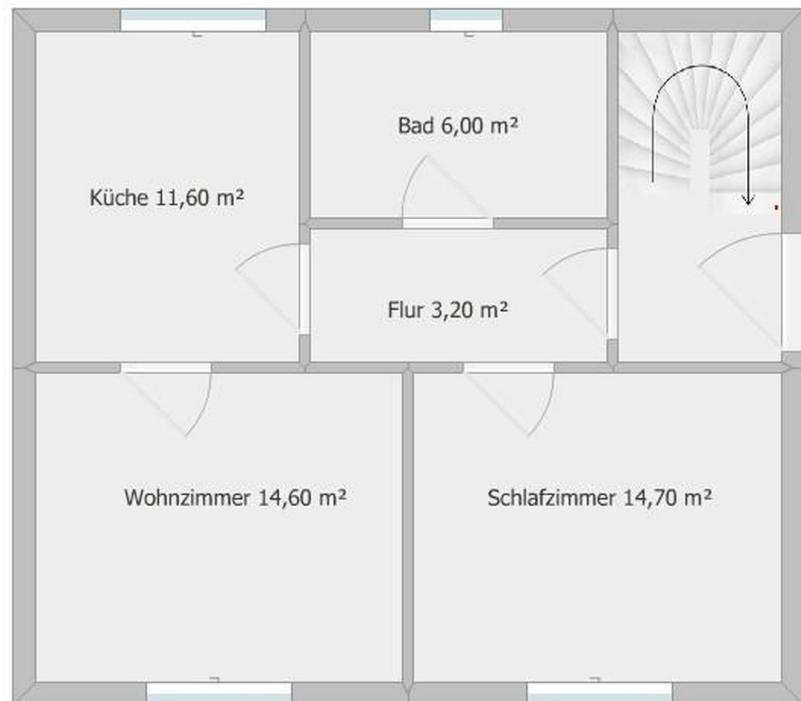


Ausgebautes Nebengebäude

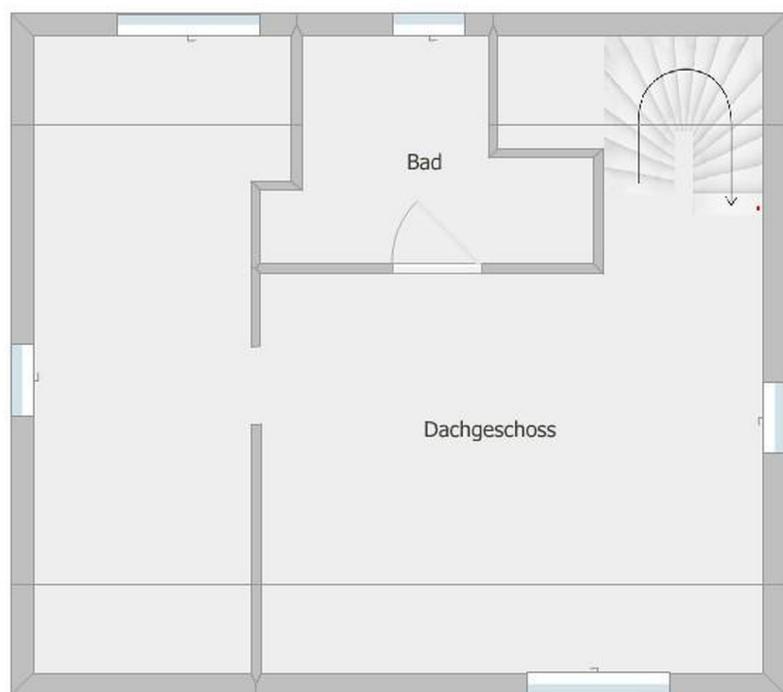


Gestaltungsidee

# Exposé - Galerie

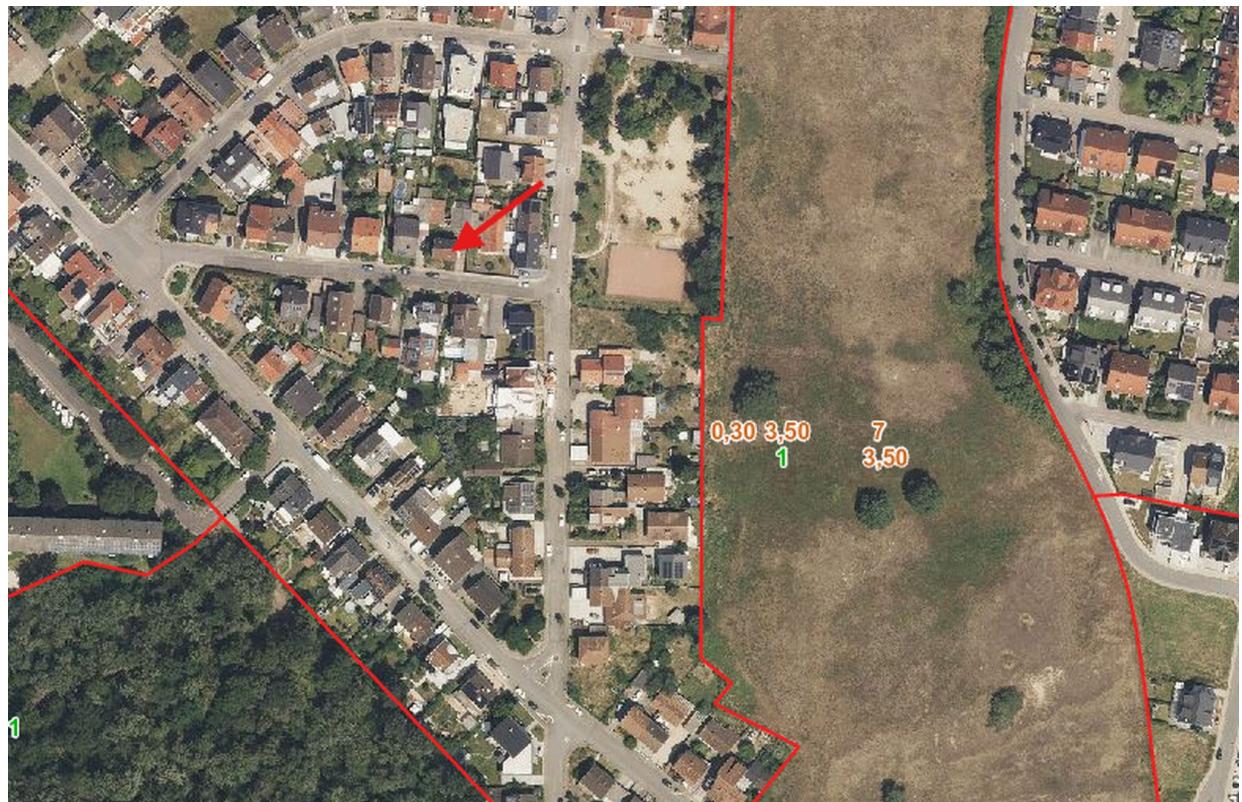


Grundriss EG und 1.OG



Grundriss DG

# Exposé - Galerie



Auszug Bodenrichtwertinfo



Auszug Bodenrichtwertinfo