

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Sandhausen

### Modernisierte 3 Zimmer Dachgeschosswohnung für Kapitalanleger oder späteren Eigennutz



Objekt-Nr. OM-418665

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
H.T.

69207 Sandhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	461 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte helle und offene 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in einem ruhigen 5 Parteienhaus in der Mitte Sandhausens wird zum Verkauf angeboten.

Die jetzigen Eigentümer möchten sich vergrößern und sind bereits auf der Suche. In der Zeit der Suche möchten sie erstmal in der Wohnung weiterhin leben. Daher eignet sich diese Wohnung für Kapitalanleger oder Eigentümer, die zu einen späteren Zeitpunkt einziehen möchten.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 aufwendig saniert und modernisiert.

Folgende Arbeiten wurden erledigt:

- Sanierung der Bäder samt Leitungen
- Neue Küche samt neuen Leitungen
- Neue 3 fach verglaste Fenster von Schüco
- Neue Wohnungseingangstür + Innentüren
- Neue Sockelleisten
- Balkonsanierung samt neuer Abdichtung
- Neue Klimaanlage von Daikin für ein angenehmes Wohlgefühl im Sommer

Sie merken, in der Wohnung hat man erst einmal Ruhe.

Mögliche Mieteinnahmen für Kapitalanleger:

1000 Euro Kaltmiete

100 Euro Miete für 2 Stellplätze

50 Euro Küchenmiete

= 1150 Euro Kaltmiete

= 4,6% Rendite

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in der Mitte Sandhausens. Ruhig gelegen in einer kleinen Straße.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	199,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

- 2 -

Dachgeschoß - 3-Zimmer-Wohnung

---

Wohnzimmer	2,27 x 5,76 =	13,08	
mit Essplatz	+ 1,78 <sup>5</sup> x 5,76/2 =	5,14	
	+ 1,73 x 3,26 =	5,64	
	+ 1,39 <sup>5</sup> x 3,26/2 =	2,27	26,13 m²
Küche	1,61 <sup>5</sup> x 2,38 <sup>5</sup> =	3,85	
	+ 1,39 <sup>5</sup> x 2,38 <sup>5</sup> /2 =	1,66	5,51 m²
WC	0,70 x 1,08 =	0,76	
	+ 1,57 <sup>5</sup> x 1,08/2 =	0,85	1,61 m²
Bad	0,70 x 2,53 =	1,77	
	+ 1,78 <sup>5</sup> x 2,53 =	2,26	4,03 m²
Diele	1,51 x 3,91 =	5,90	
	+ 1,50 x 1,39 <sup>5</sup> =	2,09	
	+ 1,10 x 0,50 =	0,55	8,54 m²
Abstellraum	0,06 x 1,39 <sup>5</sup> =	0,08	
	+ 2,00 x 1,39 <sup>5</sup> /2 =	1,40	
	+ 0,31 x 4,36 <sup>5</sup> /2 =	0,67	2,15 m²
Schlafzimmer	1,93 <sup>5</sup> x 4,25 =	8,22	
	+ 1,57 <sup>5</sup> x 4,25/2 =	3,35	11,57 m²
Kinderzimmer	1,95 x 4,25 =	8,29	
	+ 1,78 <sup>5</sup> x 4,25/2 =	3,79	12,08 m²
Balkon 1	3,50 x 1,65/2 =		2,88 m²
Balkon 2	3,50 x 1,65/2 =		2,88 m²
			77,38 m²
			2,32 m²
			75,06 m²
			*****

- 3 % Putz

- 2 -

# Exposé - Grundrisse

