



## Gepflegtes Dreifamilienhaus in guter Wohnlage

**535.000 €**

Kaufpreis

**235 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche ca.

**9**

Zimmer

**345 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**

**68307 Mannheim (Sandhofen)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2dce55r> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**535.000 €**

### Provision für Käufer

3,57% inkl. 19% MWSt. vom notariellem Kaufpreis

## Lage

Sandhofen, der nördlichste Stadtteil Mannheims, verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hat sich seinen dörflichen Charakter weitgehend bewahrt.

Vereine zur Freizeitgestaltung, ein Freibad sowie Kindergärten und Schulen (Grund- und Realschule) sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Auch stehen etliche Ärzte und Apotheken vor Ort zur Verfügung.

Dieser lebendige Stadtteil verfügt ebenso über einen gesunden und äußerst leistungsstarken und kreativen Fachhandels-, Handwerks- und Dienstleistungssektor. Cafés und Restaurants laden zu kulinarischen Genüssen ein.

Im Ort befindet sich das Polizeirevier Sandhofen. Die Endstation der Bahnlinie 3 verbindet Sandhofen direkt mit der Innenstadt von Mannheim. Zusätzlich stehen noch diverse Buslinien zur Verfügung. Zur BAB 6 sind es nur wenige Minuten.

Das Objekt selbst befindet sich in einer schönen Lage. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.

## Das Haus

Kategorie	Geschosse	Baujahr
Mehrfamilienhaus	3 Geschosse	1926

Bezug  
nach Vereinbarung

- ✓ Zustand: Altbau (bis 1945), gepflegt
- ✓ voll unterkellert
- ✓ Böden: Fliesenboden, Kunststoffboden, Parkett
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Wasch-Trockenraum

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp  
Bedarfsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
1926

Wesentliche Energieträger  
Elektro

Gültigkeit  
01.06.2022 bis 31.05.2032

Effizienzklasse  
F

Endenergiebedarf  
171,10 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Weitere Energiedaten

Energieträger  
Elektro

Heizungsart  
Ofen

## Details

## Objektbeschreibung

Verkauf eines gepflegten Dreifamilienhauses nebst eines kleinen Nebengebäudes in guter Wohnlage von MA-Sandhofen.

Das Haus wurde 1926 in massiver Bauweise erbaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 235 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche ca. 72 m<sup>2</sup>. Das Haus ist komplett unterkellert. Das Grundstück ist 345 m<sup>2</sup> groß.

Die Aufteilung der Wohnungen ist wie folgt:

EG: 3 Zimmer; Küche, Tageslichtbad, Gäste WC, Speisekammer,  
Wohnfläche  
ca. 80 m<sup>2</sup>

1. OG: 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad/WC, Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>

2. OG/DG:

Wohnung : 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>

Apartment: 1 Zimmer, Tageslichtduschbad, Wohnfläche ca. 20 m<sup>2</sup>

KG: 3 Kellerräume und eine klassische Waschküche mit Zugang in den Garten

Die ehem. Garage wurde um- und ausgebaut und als Büroraum genutzt und kann zukünftig ideal auch als kleine Werkstatt genutzt werden. Ein Garten und ein unbeheizter Wintergarten in Süd-Westausrichtung runden dieses attraktive Objekt ab.

Das Objekt ist mietfrei.

## Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Anfallende Arbeiten wurden immer zeitnah ausgeführt.

1986 wurde das DG in seine heutige Einteilung zusätzlich mit einem kleinen Apartment umgebaut, 1994 wurde eine genehmigte Brunnenanlage installiert und 1995 wurde der Brenner des Kachelofens in der EG Wohnung erneuert. Das Dach wurde 2018 komplett neu gedeckt und ist wärmeisoliert.

Die von uns besichtigten Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung im 2.OG benötigt eine Renovierung.

Die Wohnung im EG ist ideal für Gartenliebhaber, da Sie aus der großzügigen Küche einen direkten Zugang zum Garten haben. Die Zimmer sind mit Echtholzparkett belegt, im Schlafzimmer und in der Küche sind hochwertige Einbauschränke verbaut. Im Wohnzimmer befindet sich ein funktionstüchtiger Kachelofen und sorgt in kalten Tagen für gemütliche Wärme.

Das Haus wird mit Elektronachtspeichergeräten beheizt, welche unserer Meinung nach ersetzt werden sollten.

### **Weitere Informationen**

Sonstiges

Alle Angaben über Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum, Zwischenverwertung etc. vorbehalten.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Termin, wir freuen uns auf Sie!

Stichworte

Sonstiges: frei werdend

## Anbieter der Immobilie



### Mauris Immobilien

Kalthorststraße 9,  
68307 Mannheim

Herr Thomas Mauris  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 0621/1673155

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2dce55r> →

## Alle Bilder



Aussenansicht 1.jpg



Aussenansicht 2.jpg



Garten.jpg



Wintergarten Bild 1.jpg



Wintergarten Bild 2.jpg



Wir kümmern uns um Vermietung und Verkauf!



Wohnen\_EG.jpg



Essen-Wohnen\_EG.jpg



Wohnen-Essen\_EG.jpg



Diele\_EG.jpg



Küche Bild 1\_EG.jpg



Küche Bild 2\_EG.jpg



Schlafen\_EG.jpg



Tageslichtbad\_EG.jpg



WC\_EG.jpg



Mauris-Immobilien.de



Küche\_2.OG.jpg



Tageslichtbad\_2. OG.jpg



Wohnen-Schlafen\_Apartment.jpg



Tageslichtbad\_Apartment.jpg



Treppenhaus.jpg



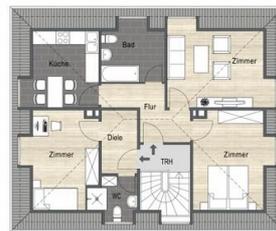
Erdgeschoss

Exposegrundriss\_EG.jpg



Obergeschoss

Exposegrundriss\_1.OG.jpg



Dachgeschoss

Exposegrundriss\_DG.jpg

