



## **Einfamilienhaus mit Scheune und großem Garten**

<b>730.000 €</b>	<b>161 m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>762 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis	Wohnfläche ca.	Zimmer	Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Schönauer Str.  
68307 Mannheim (Sandhofen)**

**Angebot auf immowelt öffnen**



<https://www.immowelt.de/expose/2gykg5l> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**730.000 €**

### Provision für Käufer

2,5% inkl. 19% MWSt. vom notariellen 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 guten Lage. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.

## Das Haus

Kategorie	Geschosse	Baujahr
Einfamilienhaus	3 Geschosse	1902

Bezug  
nach Vereinbarung

- ✓ teilweise unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Terrasse, Garten
- ✓ Bad mit Fenster und Dusche, Gäste-WC, Bidet
- ✓ Einbauküche, offene Küche, Speisekammer
- ✓ Böden: Holzdielen, Estrich, Fliesenboden, Laminat
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Wasch-Trockenraum

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp  
Bedarfsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
1902

Wesentliche Energieträger  
Gas

Effizienzklasse  
H

Endenergiebedarf  
265,30 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Weitere Energiedaten

Energieträger  
Gas

Heizungsart  
Zentralheizung

## Details

## Objektbeschreibung

Verkauf eines der letzten vorhanden noch unverbauten ehemaligen bäuerlichen Anwesens mit großem Grundstück nebst Scheune und weiteren kleinen Nebengebäuden in MA-Sandhofen.

Das Haus wurde ca. 1902 in massiver Bauweise erbaut und präsentiert sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 161m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Die Nutzfläche beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>. Das Haus ist mit einem Gewölbekeller zum Teil unterkellert.

Das Grundstück ist 762 m<sup>2</sup> groß. Hinter der Scheune befindet sich der ca. 400 m<sup>2</sup> große Garten. Eventuell ist eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus in „zweiter Reihe“ möglich.

Im EG befindet sich das große Wohn-/Esszimmer mit der anschließenden offenen Küche und dem Hauswirtschaftsraum, ein als Büro genutztes Zimmer und ein Gäste WC.

Im 1. OG befinden sich drei weitere Zimmer, das großzügige Tageslichtbad und eine praktische Abstellkammer.

Im 2. OG/DG befinden sich zwei Zimmer und ein weiteres Tageslichtbad.

Das KG besteht aus zwei Räumen. Der Gewölbekeller lässt jedes Weinliebhaberherz höher schlagen!

Der Hof ist noch mit dem ursprünglichen Kopfsteinpflaster gepflaster und bietet nette und gemütliche Winkel zum Sitzen und Entspannen.

Der Garten ist vom Hof durch eine große, ehemalige Tabakscheune getrennt. Sie besteht aus einem ca. 70 m<sup>2</sup> großen Bereich und einen weiteren, separaten Bereich von ca. 40 m<sup>2</sup>, in dem eine Werkstatt untergebracht ist. Ein weiterer Teil der Scheune wird als Garage genutzt.

Durch die Scheune erreichen Sie den im rückwärtigen Bereich gelagerten,

ca. 400 m<sup>2</sup> großen Garten mit einer ca. 70 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einen weiteren Abstellraum.

## **Ausstattung**

Ebenso beeindruckend wie das gesamte Anwesen ist auch die Ausstattung; seit Oktober 2018 wurden im wesentlichen folgende Arbeiten durchgeführt:

- Sanierung und Neugestaltung des Bades im 1. OG. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine große begehbare Dusche. Das WC ist ein sog. Aquaclean WC mit Bidetfunktion, beheizbaren Sitz und Geruchsabsaugung
- sämtliche Parkettböden und die alten, noch vorhandenen Dielenböden wurden abgeschliffen und neu versiegelt
- die Wirtschaftsräume erhielten einen neuen Fliesenbelag
- die Garage eine neue Zwischendecke
- die Fenster im EG und 1. OG erhielten neue Rollos/Sichtschutz und Fliegengitter

In 2019 wurden:

- die Heiztherme und
- das Garagentor erneuert
- der Brunnen im Garten wurde instand gesetzt
- im DG wurden neue Velux-Dachflächenfenster mit elektrischen Solarrollläden verbaut.

In 2020 wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- die Terrasse im Garten wurde angelegt
- die Räume im DG und im Schlafzimmer erhielten eine Klimaanlage
- Installation eines neuen Eingangsvordaches

In 2021 wurden:

- Einbau einer neuen Treppe vom EG ins DG
- der Keller wurde zur Verhinderung von Feuchtebildung mit einer

Entlüftung ausgestattet

In 2022/2023 wurden

- der Garten neu angelegt
- das große Scheunentor erneuert

Das Haus wird mit einer Gaszentralbrennwerttherme beheizt, die auch das Warmwasser generiert. Im Garten ist eine elektrisch steuerbare Gartenbewässerung installiert, in der Scheune und im Außenbereich befindet sich je ein Starkstromanschluß und sämtliche Nebengebäude, der Hof und der Garten verfügen über Strom und Beleuchtung. Im Keller sorgt eine Wasserenthärtungsanlage für weiches Wasser. Die Sanitärinstallationen wurden 1997 erneuert und 2012 wurde die Elektroinstallation erneuert, wobei hier auch ein Smart Home System installiert wurde.

Die hochwertig ausgestattete Küche ist Teil des Angebots; sie verfügt u. a. Über einen Dampfgarer, eine Wärmeschublade, Mikrowellenofen, Kühl-/Gefrierschrank mit Wasseranschluß, einer Industrieabzugshaube und einen Wok mit Gasflamme.

## 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!

Energieausweis ist in Bearbeitung.

Stichworte

Zustand: renoviert, saniert, gepflegt

Sonstiges/Wohnen: Hobbyraum

Sonstiges: EDV-Verkabelung, 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/2gykg5l> →



## Alle Bilder



Hausrückseite



Seitenansicht



Wir kümmern uns um Vermietung und Verkauf



Nebengebäude



Hof mit Scheune



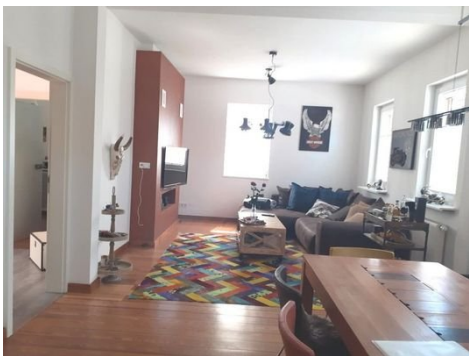
Sitzecke Hof



Wohnen Bild 1



Wohnen Bild 2



Wohnen-Essen



Mauris-Immobilien.de



Essen



Kaminofen



Küche Bild 1



Küche Bild 2



Diele-Treppenhaus



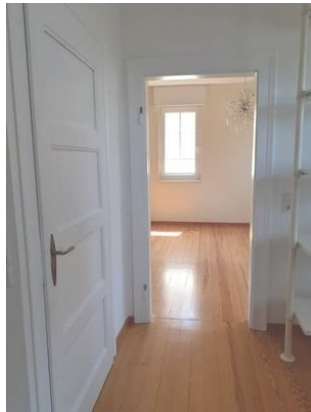
Schlafen Bild 1



Schlafen Bild 2



Ankleide



Ankleide-Schlafen



Bad Bild 1



Bad Bild 2



Bad Bild 3



Zimmer DG



Gäste Bad DG



Kellerraum



Rückansicht Scheune



Garten Bild 1



Garten Bild 2



Detail Garten



Terrasse Bild 1



Terrasse Bild 2



Scheune Innen



Exposegrundriss\_EG



Exposegrundriss\_OG



Exposegrundriss\_DG



Mauris-Immobilien.de