



Repräsentative Doppelhaushälfte mit angelegtem Garten und Terrassen

Moderne Doppelhaushälfte mit großer Terrassenlandschaft

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2012 überzeugt mit großzügigen Dimensionen, hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlich großen Gartenanteil. Auf einem 495 qm großen Grundstück gelegen, bietet die zum Verkauf stehende Haushälfte insbesondere im Erdgeschoss die alleinige Nutzung des weitläufigen, liebevoll angelegten Gartens mit Terrassen und einem Teich, ein echtes Highlight für Gartenliebhaber und Familien.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 306 qm. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, Parkettböden, Fußbodenheizung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen für ein modernes und komfortables Wohnambiente. Eine hochwertige Einbauküche und maßgefertigte Einbauschränke sind bereits integriert. Eine großzügige Garage bietet zusätzlichen Komfort und ausreichend Stellfläche.

Energetisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche: Mit Energieeffizienzklasse A+, Geothermie-Wärmepumpe und zeitgemäßer Bauweise genießen Sie nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen auf hohem Niveau.

Die Einheit wird voraussichtlich zum 1. Oktober frei und steht damit zeitnah zur Verfügung.



Adresse

Kressenwiesenweg 26 in 69207 Sandhausen

Beschreibung

Vorbei an den beiden komfortablen Stellplätzen vor der Garage erreichen Sie linker Hand den großzügig gestalteten Eingangsbereich. Dieser empfängt Sie mit einer einladenden Garderobe sowie einem stilvollen Gäste-WC.

Im Anschluss eröffnet sich der beeindruckende, offen konzipierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Große bodentiefe Fensterflächen sowie elegante Schiebetürelemente durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der Wohnraum öffnet sich zu dem liebevoll angelegten Garten und überzeugt durch seine außergewöhnliche Helligkeit sowie ein großzügiges Raumgefühl. Die vordere Terrasse ist durch das darüberliegende Obergeschoss geschützt überdacht und bietet einen wunderbaren Platz für entspannte Stunden im Freien.

Der anschließende Garten präsentiert sich als grüne Oase: Ein prächtiger Ahornbaum, ausgewählte Ziersträucher, zwei geschmackvoll angelegte Terrassenbereiche, ein idyllischer Bioteich sowie ein gepflegtes Hochbeet lassen keine Wünsche offen und schaffen ein Ambiente zum Wohlfühlen und Genießen.

Über eine offene Treppe gelangen Sie vom Wohnbereich in das Obergeschoss, das die privaten Räumlichkeiten beherbergt. Hier stehen Ihnen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das größte Zimmer bietet zudem Zugang zu einer attraktiven, begrünten Dachterrasse.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und separiertem WC sowie über ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC – ideal für Familien oder Gäste.

Im Dielenbereich führt eine Treppe in das Untergeschoss. Dieses bietet einen großzügigen Keller- bzw. Abstellraum, einen Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, einen weitläufigen Vorraum sowie einen separaten Technikraum. Damit wird das Raumangebot funktional und komfortabel abgerundet.

Ausstattung

- Doppelhaushälfte mit insgesamt 4 großen, hellen Zimmern, davon 1 sehr großer Wohn- und Essbereich im EG und 3 Schlafzimmer-/Arbeitszimmer oder Bürozimmer
- Exklusives Master-Tageslicht-Badezimmer, mit Regendusche und ovaler Badewanne und abgetrenntem WC von 2023. Ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Bäder sind modern gefliest, mit exklusiven Sanitärobjekten und Armaturen von Hans Grohe, Keramik-Waschtische und Einbauschränke versehen.
- Exklusive und maßgeschneiderte MTB-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten von Siemens und schönem Blick in den Garten
- 1 Terrasse im Obergeschoss vor dem Schlafzimmer
- Garten mit automatischer Bewässerung, schönen Sträuchern, Terrassen zum Teil überdacht, Hochbeet und Teichanlage
- Gartenbeleuchtung
- Elcom Sprechanlage im ganzen Haus
- Große zweifachverglaste, zum Teil bodentiefe Fensterelemente sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Einbaustrahler
- Elektrische Jalousien
- Elegante Fliesenböden in den Bädern und auf den Terrassen
- Eichenparkett in den Wohnräumen
- Diverse maßgeschneiderte Einbauschränke
- Kontrollierte Lüftung
- Fußbodenheizung
- Glasfaser-Anschluss ist für 2026 beantragt
- Geothermie Wärmepumpe
- Großzügige Garage vor dem Haus mit 2 Stellplätzen davor

Lage

Der Kressenwiesenweg 26 befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Sandhausen im Rhein-Neckar-Kreis. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und viel Grün, was für eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre sorgt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Auch das Ortszentrum mit seinen Geschäften und gastronomischen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt.

Dank der guten Anbindung an die B3 sowie die Autobahnen A5 und A6 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die nahegelegene Universitätsstadt Heidelberg bietet darüber hinaus vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu Heidelberg und den wirtschaftsstarke Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar, eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.



Kaufpreis

Gemäß Angebot

Maklerprovision

Die Vermarktung des Objekts erfolgt im Alleinauftrag. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch Nachweis oder Vermittlung von Arndt Finance GmbH zustande kommt, fällt für den Käufer eine Courtage in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

Flächenaufstellung

Flurgrundstücksnummer: 4933

Grundstücksgröße ca. 495 qm

Gesamtfläche ca. 306 qm

Wohnfläche ca. 190 qm

Nutzfläche ca. 116 qm

Untergeschoss

Keller 1
Hauswirtschaft
Vorplatz
Technik

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
25,67 qm		25,67 qm
6,11 qm		6,11 qm
11,24 qm		11,24 qm
9,11 qm		9,11 qm
52,13 qm	0,00 qm	52,13 qm

Erdgeschoss

Garage
Diele
WC
Küche
Essen
Wohnen
Terrasse

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
27,09 qm		27,09 qm
17,55 qm	17,55 qm	
2,57 qm	2,57 qm	
13,72 qm	13,72 qm	
14,03 qm	14,03 qm	
27,86 qm	27,86 qm	
53,78 qm	26,89 qm	26,89 qm
156,60 qm	102,62 qm	53,98 qm

Obergeschoss

Zimmer 1
Zimmer 2
Schlafen
Bad
DU/WC
Flur
Terrasse

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
20,97 qm	20,97 qm	
14,85 qm	14,85 qm	
12,56 qm	12,56 qm	
17,13 qm	17,13 qm	
4,23 qm	4,23 qm	
7,83 qm	7,83 qm	
19,66 qm	9,83 qm	9,83 qm
97,23 qm	87,40 qm	9,83 qm

Gesamt

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
305,96 qm	190,02 qm	115,94 qm

ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



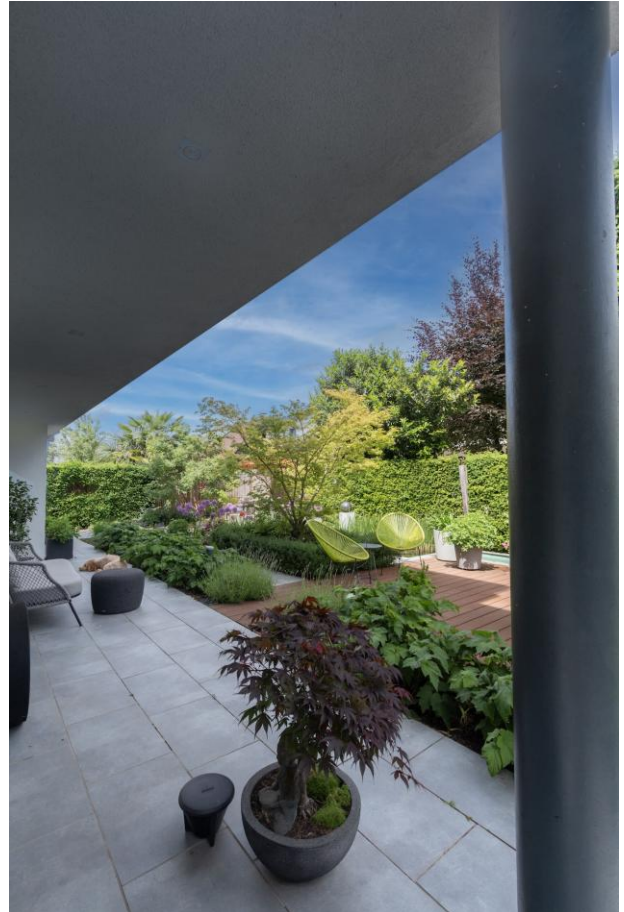
ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



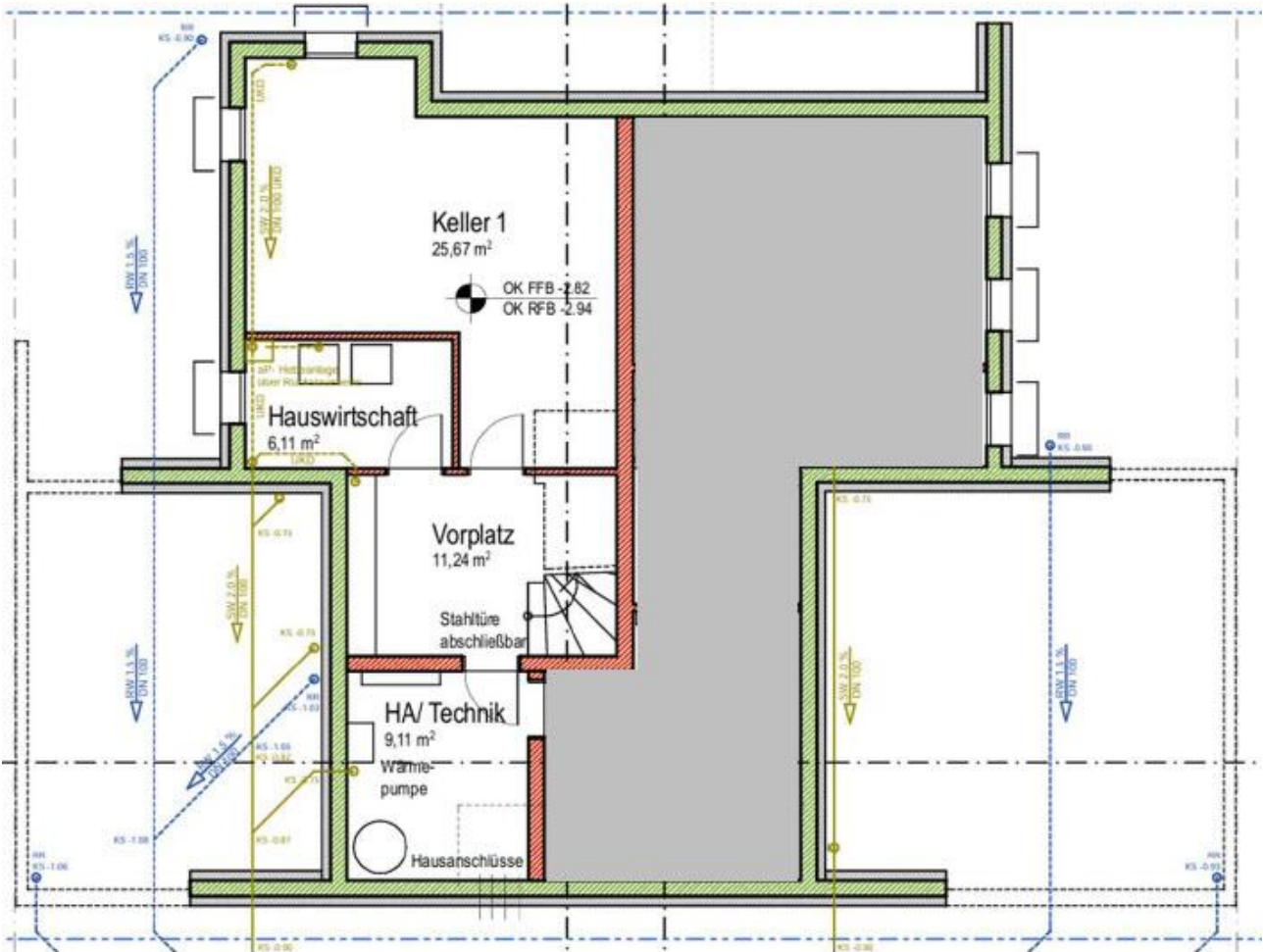
ARNDT FINANCE

Real Estate

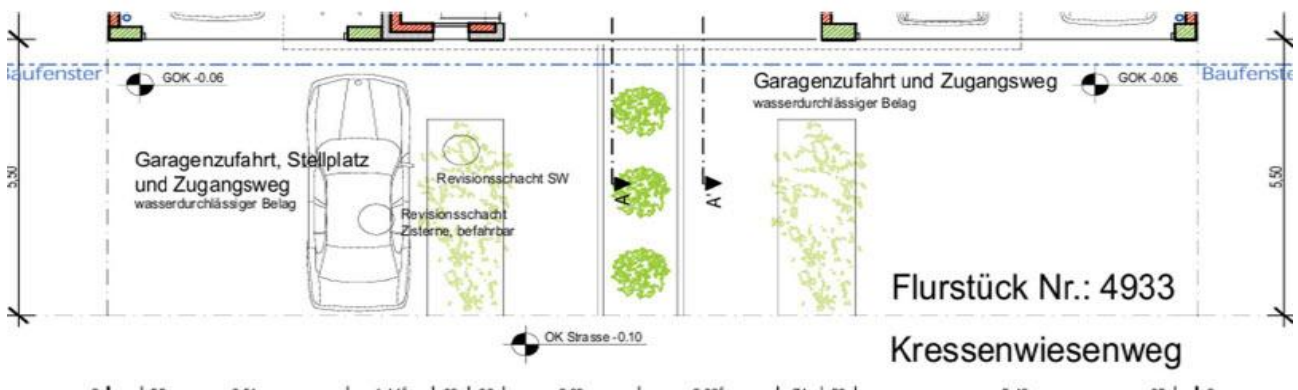
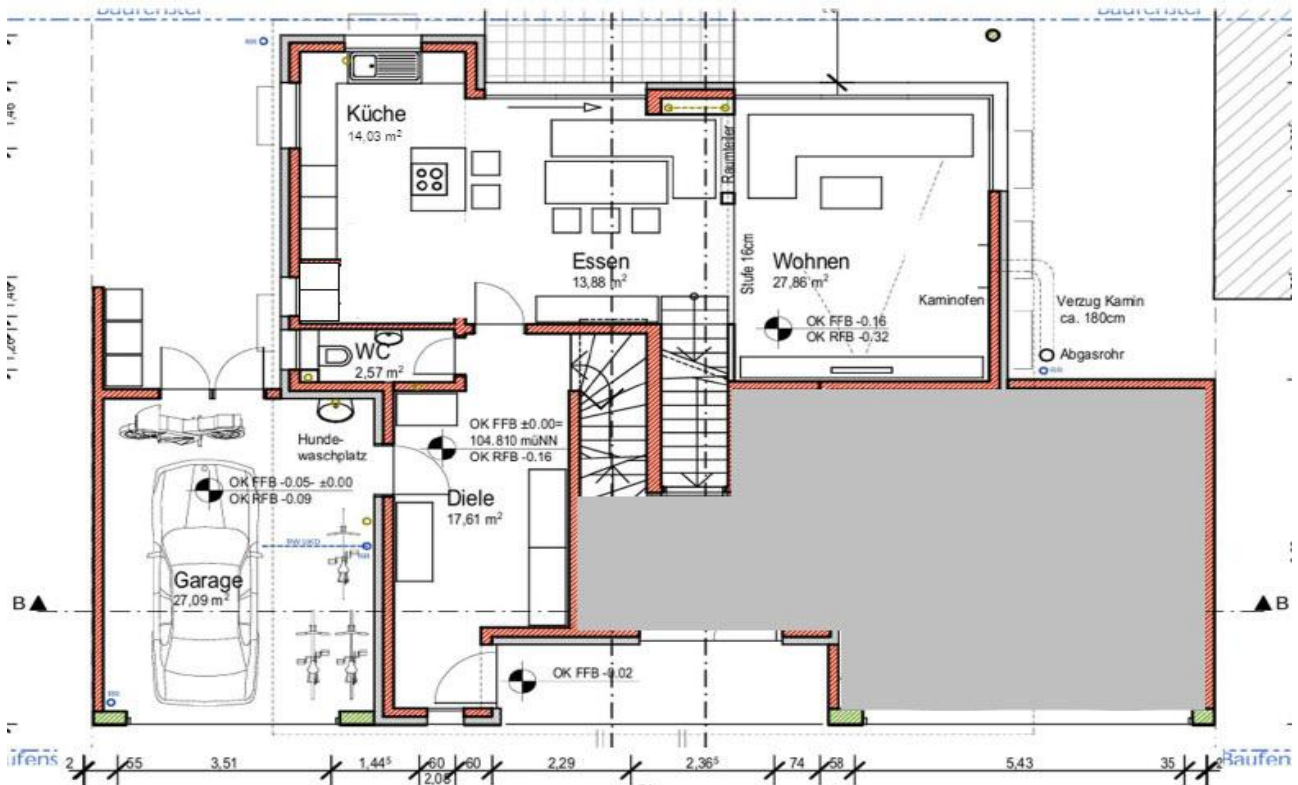
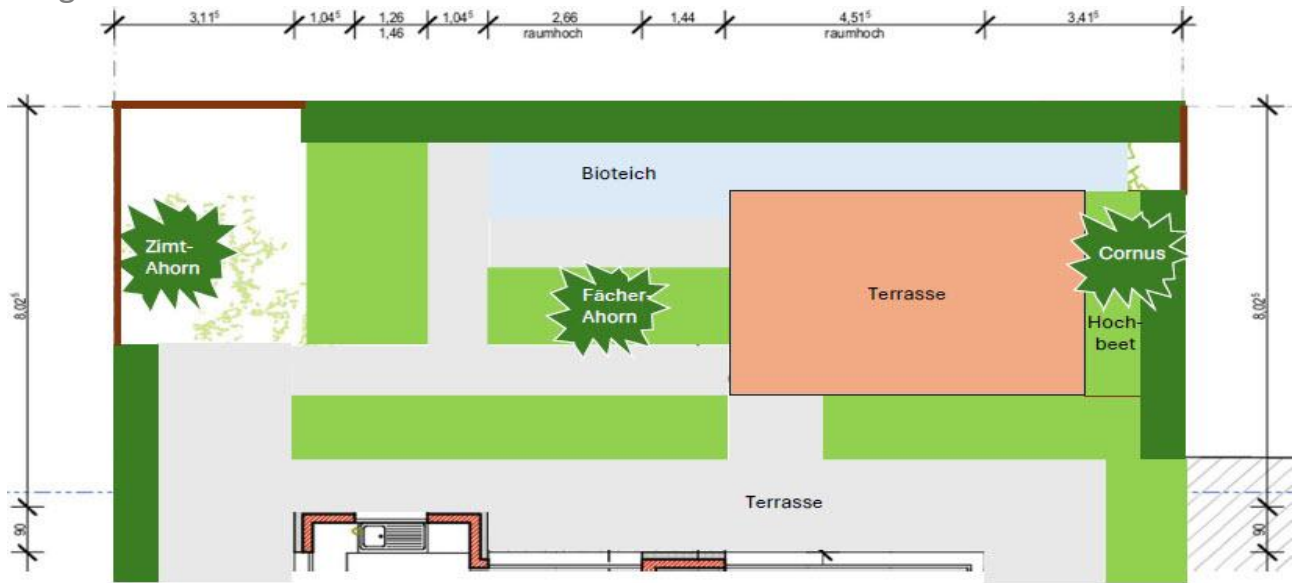


Grundrisse

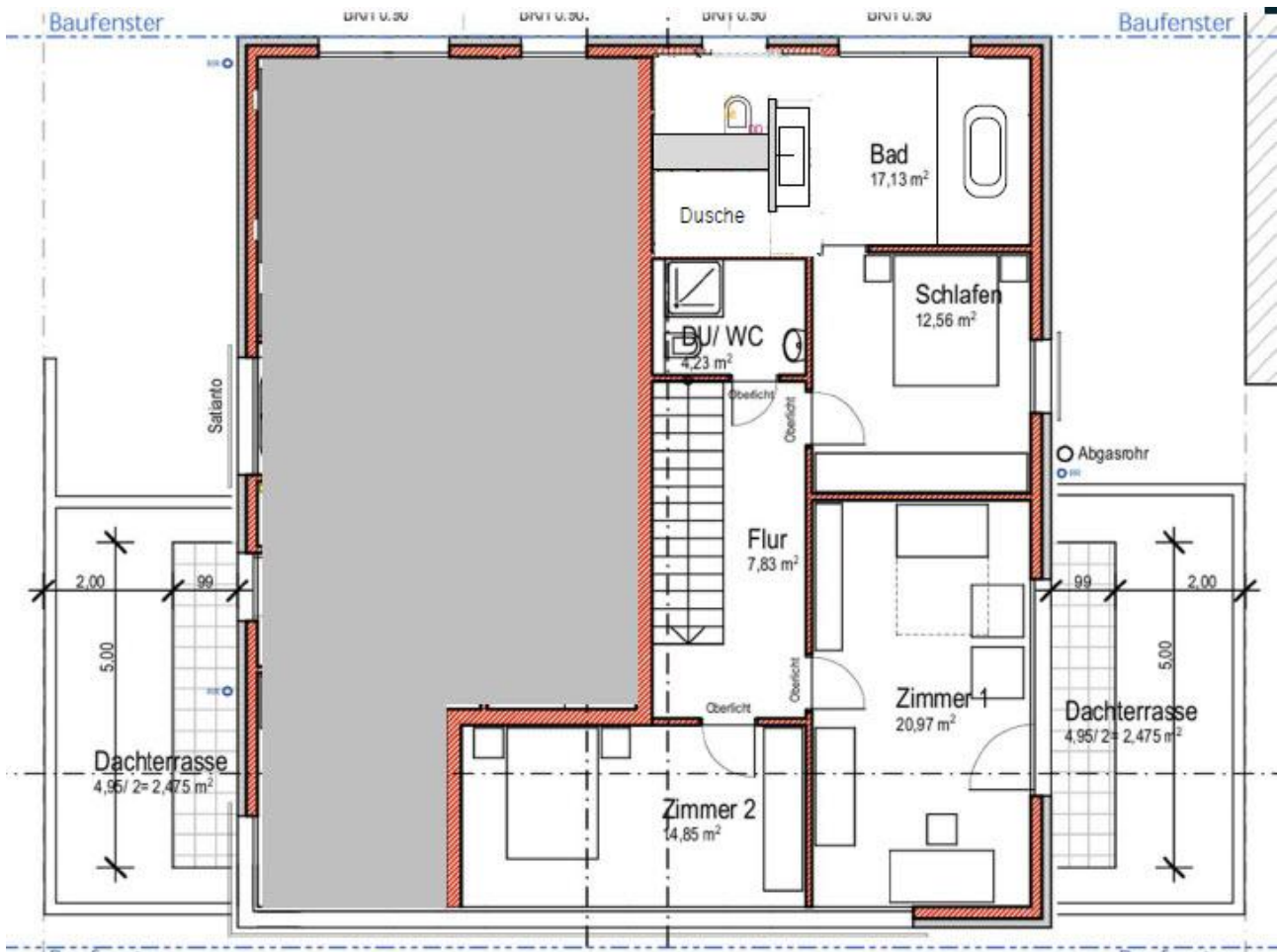
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

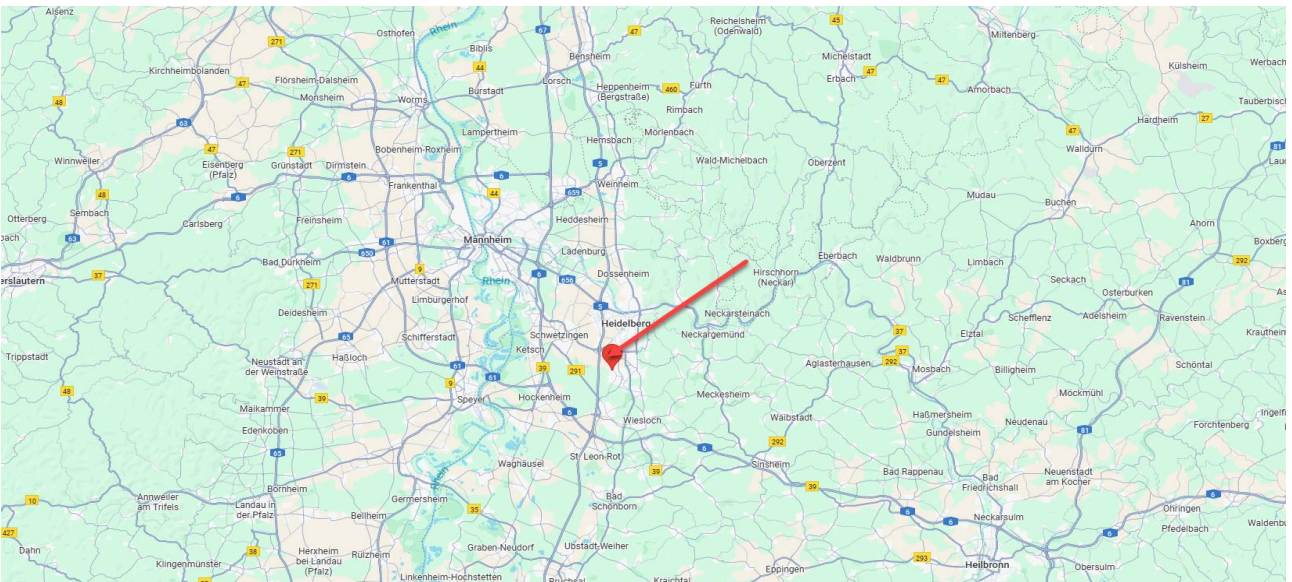


Lageplan



ARNDT FINANCE

Real Estate



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien

1. Die Arndt Finance GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) Provisionen zu zahlen. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionsätze wie beim Kauf. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. Der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %.
3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.

ARNDT FINANCE

Real Estate

12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.

13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

14. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.



Arndt Finance Gesellschaft für Vermögens- und Immobilienentwicklung mbH

Ust-IdNr.: DE283613842 | Brückenstraße 9 | 69120 Heidelberg | Tel.+49 6221 5850580

Fax: +49 6221 5850589 | IBAN DE156729 1700 0042 6718 00 | BIC GENOD61NGD | www.arndt-finance.de

Geschäftsführer: Dipl. Kfm. Johannes Arndt | Sitz der Gesellschaft: Heidelberg | Amtsgericht Mannheim HRB 712726