



## 74889 Sinsheim / Hoffenheim

Attraktives 4-Familienhaus mit leerstehender, 129 m<sup>2</sup> großer Dachgeschosswohnung



**725.000 €**

Kaufpreis

**442 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**651 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Heidelberg Wohnen

Tel.: 00496221434100

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	442 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	651 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Wohneinheiten	4

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	725.000 €
Kaufpreis / qm	1.640,27 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	27.648 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.05.2036
Baujahr (Haus)	1900
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	98.10



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Elektro ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert nein

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Das angebotene 4-Familienhaus präsentiert sich als Investitionsmöglichkeit mit Potenzial in zentraler Lage von Hoffenheim. Das Haus verfügt über eine leerstehende Dachgeschosswohnung - ideal auch zur Selbstnutzung. Eine Maisonettewohnung im Erd-/Obergeschoss mit separatem Eingang umfasst 4 Zimmer, Küche, Bad und Balkon auf einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. Ein Keller, von der Wohnung aus begehbar, bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme.

Des Weiteren bietet das Anwesen eine Wohnung im Erdgeschoss des Anbaus mit 2 Zimmern, Küche, behindertengerechtem Bad und Terrasse auf ca. 80 qm. Die Wohnung im Obergeschoss des Anbaus besteht ebenfalls aus 2 Zimmern, offener Küche, Bad und Balkon auf großzügigen ca. 89 m<sup>2</sup>.

Die Dachgeschosswohnung beherbergt 4 Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Bad, einen Balkon, eine große Abstellkammer und eine kleine Galerie sowie einen Kaminofen. Der ausbaubare Spitzboden ist über das Treppenhaus erreichbar und bietet die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum. Mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung sind alle Einheiten an zuverlässige Mieter langfristig vermietet.

Die Immobilie verfügt über einen großen Hofbereich mit ausreichend Parkmöglichkeiten. Im hinteren Bereich des Hofes wäre die Anlage eines kleinen Gartens denkbar.

Dieses 4-Familienhaus bietet Investoren und Eigennutzern gleichermaßen vielfältige Möglichkeiten. Die leerstehende Dachgeschosswohnung und der ausbaubare Spitzboden bieten Raum für kreative Ideen.

## Lage

Zentrale Lage in Sinsheim-Hoffenheim

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr.: 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)



















