



## 74670 Forchtenberg / Sindringen

# Exklusive 5,5-Zimmer Maisonette Wohnung mit Dachterrasse & traumhaftem Blick über Sindringen



**349.900 €**

Kaufpreis

**101,75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

[michael.schmidt@wuestenrot-](mailto:michael.schmidt@wuestenrot-)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1860
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Heizkosten enthalten	×
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.02.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1860
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	C
Endenergiebedarf	95.20



## Ausstattung

### Heizungsart

- Zentralheizung ✓
- Fußbodenheizung ✓

### Befuerung

- Pellet ✓

### Dachform

- Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Pelletheizung
- Holzfenster 3-fach verglast
- Vinylfußboden in Holzoptik
- KFZ-Stellplätze
- Kellerraum
- Einbauküche
- Dachterrasse
- DSL Internet
- sichtbares Fachwerk
- großer Abstellraum mit Waschmaschine und Trockner Anschluss in der Wohnung



## Beschreibung

Im Zuge einer umfassenden und aufwendigen Kernsanierung sind im historischen Schulgebäude von Sindringen, dessen Ursprung auf das 19. Jahrhundert zurückgeht, sechs hochwertige Wohnungen entstanden wovon 4 vermietet werden und die beiden DG-Wohnungen zusätzlich zum Verkauf stehen. Diese vereinen den modernen Wohnkomfort eines Neubaus mit dem unverwechselbaren Charme eines historischen Altbaus. Gemeinsam mit der gegenüberliegenden Kirche prägt das Gebäude die historische Ortsmitte und gilt aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung als besonders erhaltenswert.

Das Gebäude wurde im KfW Standard "Effizienzhaus Denkmal" kernsaniert.

Besonderer Wert wurde auf den Erhalt des historischen Charmes gelegt: In der Wohnung wird das alte Fachwerk teilweise sichtbar in den Wohnraum integriert und schafft in Kombination mit den modernen Ausstattungsmerkmalen eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Diese 5,5-Zimmer-Maisonette Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2./3. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung und eine hochwertige Ausstattung. Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der alle Räume erschließt. Im unteren Bereich ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Zwei weitere Zimmer dienen als Schlafzimmer und Kinderzimmer. Im oberen Bereich sind zwei weitere Zimmer die sich idealerweise als Wohnzimmer und Home-Office anbieten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit traumhaftem Blick ins Grüne über das Orntal sowie über die Dächer von Sindringen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, sowie ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung runden das Angebot ab.

Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen weißen Rauputz versehen sowie mit einem modernen Vinylboden in stilvoller Holzoptik ausgestattet, der den warmen Charakter des sichtbaren Fachwerks harmonisch unterstreicht.

Ein Keller direkt angrenzend an die Garage gehört zur Wohnung.

Die Wohnung ist bereits fertiggestellt. Auf Wunsch kann eine Klimaanlage durch den Verkäufer noch verbaut werden.

Das Gebäude wird für den Verkauf der DG-Wohnung noch in Wohnungseigentum geteilt.

Für die beiden DG Wohnungen können aktuell jeweils noch eine Garage hinzugekauft werden. Eine größere in der 2 Fahrzeuge hintereinander parken können für € 25.000 und eine Garage für ein Fahrzeug für € 20.000,-- stehen aktuell noch zum Verkauf.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im historischen Ortskern von Sindringen, einem charmanten Stadtteil von Forchtenberg. Die Straße liegt zentral und zugleich ruhig im direkten Umfeld des Kirchplatzes und prägt mit ihrer gewachsenen Bebauung das charakteristische Ortsbild. Die Lage besticht durch ihren besonderen historischen Charme und die unmittelbare Nähe zu den prägenden Gebäuden der Ortsmitte.

Sindringen bietet eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,



Bäckerei sowie gastronomischen Angeboten im Ort. Weitere umfassende Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Öhringen, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in Öhringen und sind gut erreichbar.

Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A6 (Anschlussstelle Öhringen)  
Gute Anbindung an die Städte Öhringen und Künzelsau  
Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus) mit Anschluss an das regionale Verkehrsnetz und die Stadtbahn in Öhringen

Die Lage eignet sich somit auch für Pendler in die Region Hohenlohe und Heilbronn-Franken.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von der reizvollen Landschaft des Kochertals. Spaziergänge, Rad- und Wandertouren entlang des Kochers oder durch die umliegenden Weinberge und Wälder bieten einen hohen Erholungswert. Das naturnahe Umfeld und die ruhige Atmosphäre machen Sindringen besonders attraktiv für Ruhesuchende.

## Sonstige Angaben

### Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

### Wichtig:

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

### Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 2,38 %, d.h. 2 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

### Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt  
Immobilienwirt (DIA)  
Immobilienmakler (IHK)  
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13  
74072 Heilbronn

Tel.: 07131/26699-15  
Fax.: 07131/26699-22

E-Mail: [Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de](mailto:Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de)  
Homepage: [www.thomas-sinn-immobilien.de](http://www.thomas-sinn-immobilien.de)  
[www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn](http://www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn)

### FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.  
Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

### Finanzierung:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Mathias Frühwirth vom



Wüstenrot Service-Center in Öhringen zur Verfügung.















