



## 74889 Sinsheim / Waldangeloch

# Gemütliches Zuhause mit großem Garten und Ausbaupotenzial



**335.000 €**

Kaufpreis

**102 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**715 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

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	102 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	715 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Mitte Mai 2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Kaufpreis / qm	3.284,31 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.03.2036
Baujahr (Haus)	1953
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	244.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem großzügigen Grundstück von 715 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren bereits in vielen Teilen saniert/modernisiert und präsentiert sich in einem entsprechend guten Zustand. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und kann bei Bedarf wohnlich erweitert werden. Auch ein Anbau am Haus ist möglich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Ess- und Wohnbereich mit einem gemütlichen Kaminofen, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch eine geräumige Wohnküche sowie ein praktisches Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Duschbad sowie ein weiteres Badezimmer im Ausbauzustand, das individuell fertiggestellt werden kann. Zudem besteht die Möglichkeit, die Treppe zu erweitern und so einen komfortablen Zugang zum Dachboden zu schaffen.

Im Untergeschoss befindet sich eine große Werkstatt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der weitläufige Garten mit zusätzlichem Schuppen lädt zum Entspannen und Gestalten ein.

Ein besonderes Highlight: Auf dem großzügigen Grundstück kann – unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen – ein zweites Haus realisiert werden, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen Außenstellplatz.

Die Immobilie ist ab Mitte Mai verfügbar.

## Lage

Leichte Hanglage im Wohngebiet.

## 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)

















