



74889 Sinsheim

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger, sonniger Lage von Sinsheim – Ihr neues Zuhause



520.000 €

Kaufpreis

148 m²

Wohnfläche

530 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Heidelberg Wohnen

Tel.: 00496221434100

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m ²
Grundstücksfläche	530 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
separate WCs	2
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Kaufpreis / qm	3.344,59 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.03.2036
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	232.10
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Dachboden ✓

Dachform

Satteldach ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

Das solide, 1967 in Massivbauweise errichtete Haus besticht durch seinen nahezu ebenerdigen Zugang, ca. 148 m² Wohnfläche, eine durchdachte, wohnliche Raumaufteilung auf 5–6 Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC sowie mehrere praktische Nebenräume. Das Gebäude ist gepflegt und befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand, der Charakter und Solidität ausstrahlt.

Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf besteht insbesondere in einzelnen Bereichen, doch bietet die Substanz gute Grundlagen für individuelle Gestaltungswünsche.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Arbeiten umgesetzt, wodurch sich der Wert des Objekts stabilisiert hat. Alle Fenster wurden ca. 2020 erneuert und tragen wesentlich zur energetischen Effizienz sowie zum Wohnkomfort bei. Das Dach wurde vor ca. 30 Jahren gedämmt, die Öl-Zentralheizung wurde 2008 neu installiert.

Die Immobilie bietet Ihnen die Chance, Ihre persönlichen Vorstellungen zu realisieren und mit etwas Tatkraft ein wahres Schmuckstück zu schaffen, das Ihnen und Ihrer Familie langfristig Freude bereitet.

Erdgeschoss:

Die Diele führt in den großzügigen Wohnbereich, von dem aus Sie auf eine kleine, sonnige Terrasse gelangen – ein einladender Auftakt, der durch Helligkeit und Luftigkeit eine offene, freundliche Atmosphäre schafft. Das Wohnzimmer öffnet sich harmonisch zum Essbereich. In der separaten Küche finden Sie reichlich Platz zum Kochen, Anrichten und Genießen. Über den Dielenbereich besteht zudem direkter Zugang zum Garten, der durch seine pflegeleichte Bepflanzung und die klare Struktur ideal als Rückzugsort im Freien genutzt werden kann. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum, die den wohnlichen Komfort abrunden und den täglichen Ablauf erleichtern.

Obergeschoss:

Eine elegante, gewendelte Holztreppe führt ins Obergeschoss, das der Privatsphäre vorbehalten ist. Hier erwarten Sie drei gut nutzbare Zimmer, ein Tageslichtbad mit großzügiger Dusche, eine separate Toilette sowie zwei Balkone – perfekte Voraussetzungen für Familienleben, Homeoffice oder komfortable Rückzugsorte. Die klare Gliederung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Elternbereich, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und beherbergt ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlichen Wohnraum nutzen lässt.

Keller:

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen separaten Ausgang sowie Räume wie Heiz-, Wasch- und Wirtschaftskeller. Die Kellerräume bieten ausreichend Stauraum, und flexibles Nutzungspotenzial.

Das Gartengrundstück ist eben angelegt und besticht durch seine strategische Ausrichtung. Der gepflegte Außenbereich lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein.

Eine Garage ergänzt das Angebot.

Eine Innenbesichtigung ist zu empfehlen – bitte vereinbaren Sie hierzu einen Termin, damit Sie sich persönlich überzeugen können.

Lage

Sinsheim liegt im nordöstlichen Landkreis Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg. Die Stadt



verbindet eine lebendige Innenstadt mit einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlandschaft. Zentrale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorger befinden sich in der Nähe, ergänzt durch gute Verkehrsanbindungen. Das lokale Freizeitangebot umfasst kulturelle Einrichtungen, Sportmöglichkeiten und Erholungsflächen. Insgesamt bietet Sinsheim eine ausgewogene Infrastruktur mit moderner Dynamik und attraktiver Lebensqualität.

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)

























