

74889 Sinsheim

Über den Baumwipfeln - Ausblick traumhaft - Wohnung hoch oben -
himmelnah doch erdgebunden!



Kaufpreis

319.000 €

Wohnfläche

91,27 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,27 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Aussen-Courtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	174

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2018

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage

Objekt-Titel

Über den Baumwipfeln - Ausblick traumhaft - Wohnung hoch oben - himmelnah
doch erdgebunden!

Lage-Beschreibung

seniorengerecht

Online-ID:

Breitbandzugang

Objekt-Nr.

Ausstattungs-Kategorie

BK00239-

Ausrichtung Balkon / Terrasse Süd

vr-wohnen.de

**Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken**



Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen verkehrsberuhigten Zone von Sinsheim. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Nähe vor. Parkanlage sowie Bus und Bahn sind zu Fuß erreichbar. Kino und Rathaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sinsheim liegt im Herzen des Kraichgaus zwischen Heidelberg und Heilbronn und grenzt an die südlichen Ausläufer des vorderen Odenwalds. Durch die Stadt fließt die Elsenz, ein kleiner, überwiegend nicht schiffbarer, linker Nebenfluss des Neckars, der bei Neckargemünd mündet. Bei Neckargemünd ist die Elsenz auf einer Strecke von rund 250 m für kleine Wasserfahrzeuge befahrbar.

Sinsheim liegt direkt an der A 6 Mannheim–Heilbronn. Die Stadt ist über die Anschlussstellen Sinsheim, Sinsheim-Süd und Sinsheim-Steinsfurt zu erreichen. Ferner führen die Bundesstraßen 39, 45 und 292 durch das Stadtgebiet. In der Stadt befinden sich mehrere Bahnhöfe an der Elsenztalbahn Bad Friedrichshall–Heidelberg (Steinsfurt, Sinsheim Museum/Arena, Sinsheim (Elsenz) Hbf, Hoffenheim).

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien des Sinsheimer Stadtbusses der in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) eingebunden ist. Beide Linienbündel werden seit 2011 (Nord) bzw. 2012 (Süd) von PalatinaBus betrieben. Zuvor wurden sie in anderer Aufteilung von Busverkehr Rhein-Neckar und SWEG bedient.

Ausstattungs-Beschreibung

Ihr neues Domizil in Massivbauweise bestehend aus Keller und 2 Wohngeschossen als Maisonettewohnung samt einem Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone einer Nebenstraße von Sinsheim.

2 Balkone gehören dazu und ein großer Garten befindet sich hinter dem Haus.

In Ihrem neuen zuhause finden Sie pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Die Kunststoffenster verfügen über eine Doppel-Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme können Sie sowohl über SAT-TV empfangen als auch die vorhandenen Kabelanschlüsse nutzen.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen 1 Tiefgaragenstellplatz sowie öffentliche Außenstellplätze zur Verfügung.

1. Wohnebene:

- 1 Flur gefliest
- 1 Wohnzimmer gefliest
- 1 Eßbereich gefliest
- 1 Küche gefliest
- 2 Balkone
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Bad und Gäste WC
- 1 Wendeltreppe

2. Wohnebene

- 1 Wendeltreppe
- 2 Schlafzimmer
- 1 Gäste WC
- 1 Speicher- Ankleideraum

3. KG

- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Garage

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 05.11.2018
- gültig bis: 05.11.2028
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 174 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1983

Der vor Ihnen liegende Flur ermöglicht den Zugang zu allen Räumen auf dieser Ebene und führt dann natürlich zu der Wendeltreppe zu zweiten Wohnebene.

Direkt nach dem Eingang haben Sie auf der rechten Seite das geräumige Wohnzimmer, das einen Eßbereich integriert und von dort auch den Zugang auf einen der 2 Balkone ermöglicht.

Die daneben liegende Küche samt Einbauküche hat ebenfalls einen Zugang zu dem geschützten Balkon.

Links neben dem Eingang finden Sie das Gäste-WC und dem Flur folgend erreichen Sie das große Bad mit Wanne.

Direkt an der Wendeltreppe liegt das geräumige Elternschlafzimmer und über die Treppe erreichen Sie den oberen Wohnbereich mit 2 weiteren Schlafzimmern / Hobbyräumen und einem Speicherraum – Ankleideraum.

Als kleines Extra ist im Dachgeschoß eine Sauna vorhanden, die dem Wohlbefinden von 2 Personen dient.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Kellerraum und ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz.

Die Müllentsorgung findet für die Wohnanlage in einem geräumigen Raum auf Straßenniveau statt.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten und vor dem Haus gibt es weitere öffentliche Stellplätze.

Gemeinschaftlich verfügbar sind ein Trockenraum und ein Fahrradraum.

Eine Wohnung hoch oben und fern von lärm und dennoch mitten im Leben.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel
Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40
Mobil: +49 (0)179 – 698 1279
www.schlapp-immobilien.de
www.verkehrswert-ermitteln.de
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter
<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen















