



74889 Sinsheim / Reihen

Kapitalanlage mit Perspektive: Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohneinheiten in Sinsheim-Reihen



399.000 €

Kaufpreis

166,26 m² **260 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166,26 m ²
Nutzfläche	68 m ²
Grundstücksfläche	260 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Kaufpreis / qm	2.399,86 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	12.300 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.06.2036
Baujahr (Haus)	1996
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	180.60



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in 74889 Sinsheim-Reihen bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, flexibler Nutzungsstruktur und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie umfasst ca. 166 m² Wohnfläche auf einem ca. 260 m² großen Grundstück und ist in zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt: eine Erdgeschosswohnung sowie eine Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Insgesamt stehen 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, ein separates WC sowie 2 Balkone zur Verfügung. Der gepflegte Zustand und die klare Wohnungsstruktur machen das Objekt besonders attraktiv für Anleger, die Wert auf solide Vermietbarkeit und flexible Verwertungsmöglichkeiten legen.

Aktuell erzielt die Immobilie monatliche Ist-Mieteinnahmen von 1.025 €, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 12.300 €. Bei einem Angebotspreis von 399.000 € ergibt sich eine solide Ausgangsbasis für Kapitalanleger mit zusätzlichem Potenzial durch Mietanpassung, Optimierung der Nutzung oder spätere Einzelverwertung der Einheiten.

Ein besonderer Vorteil: Für das Objekt liegt eine Teilungserklärung vor. Damit eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer eine wertvolle Exit-Option – die beiden Wohnungen können perspektivisch auch getrennt verkauft oder weiterveräußert werden. Das schafft zusätzliche Flexibilität, sowohl für Bestandhalter als auch für Investoren mit mittel- bis langfristiger Strategie.

Das Gebäude wurde 1996 errichtet und wird über eine Öl-Zentralheizung, ergänzt durch einen Kaminofen, beheizt. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 180,6 kWh/(m²a) sowie die Energieeffizienzklasse F aus. Die Immobilie eignet sich damit besonders für Anleger, die ein solides Bestandsobjekt mit klarer Struktur, bestehender Vermietung und Entwicklungsspielraum suchen.

Die Lage in Sinsheim-Reihen verbindet ruhiges Wohnen mit guter regionaler Erreichbarkeit. Gerade für Mieter, die ein wohnliches Umfeld abseits der Innenstadt suchen, bietet der Standort eine attraktive Grundlage.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger: zwei Wohneinheiten, bestehende Mieteinnahmen, Teilungserklärung und flexible Zukunftsperspektiven – ideal für Investoren, die Substanz, laufenden Cashflow und strategische Verwertbarkeit miteinander verbinden möchten.

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in ruhiger, wohnlich geprägter Lage in Sinsheim-Reihen und bietet durch ihr gewachsenes Umfeld, nahe Grünflächen und zwei separat nutzbare Wohneinheiten eine solide Basis für langfristig attraktive Vermietbarkeit.

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)





















