



74670 Forchtenberg / Sindringen

Besonderes Wohngefühl garantiert – 3,5-Zimmer
Wohnung im 1. OG mit Balkon & historischem Charme



THOMAS SINN
& KOLLEGEN

970 €

Kaltmiete

96,68 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,68 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	970 €
Warmmiete	1.220 €
Nebenkosten	190 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	190 €
Gesamtbelastung brutto	1.220 €

Zustand

Baujahr	1860
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Heizungsart

- Zentralheizung ✓
- Fußbodenheizung ✓

Befuerung

- Pellet ✓

Dachform

- Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

Im Zuge einer umfassenden und aufwendigen Sanierung sind im historischen Schulgebäude von Sindringen, dessen Ursprung auf das 19. Jahrhundert zurückgeht, sechs hochwertige Wohnungen entstanden. 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.

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 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung und eine hochwertige Ausstattung. Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der alle Räume erschließt. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche und anschließendem Balkon. Zwei weitere Zimmer dienen als Schlafzimmer und Kinderzimmer bzw. Home-Office.

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.

Das Tageslichtbad ist modern und stilvoll ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Toilette. Ergänzt wird der Komfort durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 2 Außenstellplätze zur Verfügung.
Ein Keller im UG ist vorhanden.

Ein Energieausweis befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird nachgereicht.

Kaution 3 Monatsmieten
Kaltmiete € 970,--
Außenstellplatz 1 € 30,-
Außenstellplatz 2 € 30,-
Nebekostenvorrauszahlung € 190,--
Gesamtmiete € 1220,--

Nachdem Sie uns eine Anfrage auf die Wohnung gestellt haben erhalten Sie weitere Unterlagen und Informationen sowie ein Formular zur Selbstauskunft.
Wir melden uns bei Ihnen nachdem Sie uns Ihre Unterlagen zugesendet haben.

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:

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über unsere Internetseite oder über das Immobilienportal. Danach erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Exposé und Selbstauskunftsbogen. Nachdem Sie uns die Selbstauskunft und Anlagen zurückgesendet haben, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bitte folgende Unterlagen einreichen:

- Selbstauskunft (Formular erhalten Sie von uns)
- selbst angeforderte Schufa-Auskunft (www.schufa.de)
- 3 aktuelle Verdienstbescheinigungen
- Ausweiskopie

Zur Schlüsselübergabe bitten wir Sie, die Kautions sowie die erste Monatsmiete auf das Konto des Vermieters einzuzahlen.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienbezirksleiter im Team
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn









