

Sinsheim

# Platz für die große Familie: Zwei charmante Einfamilienhäuser in Sinsheim

Objektnummer: 25130043dp



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25130043dp	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 202,01 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2005		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	134.06 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



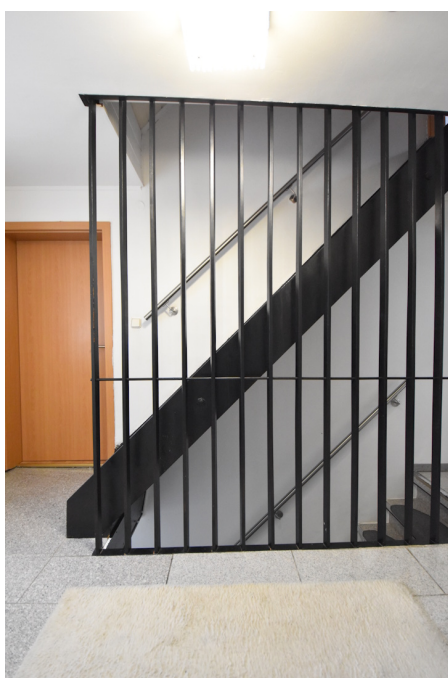
Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

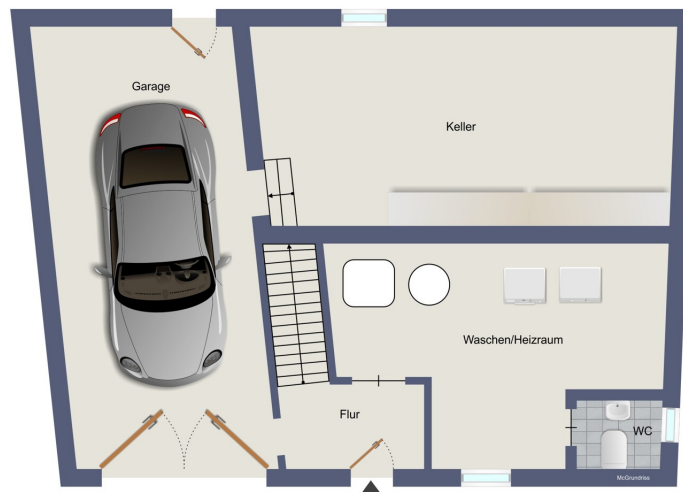
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

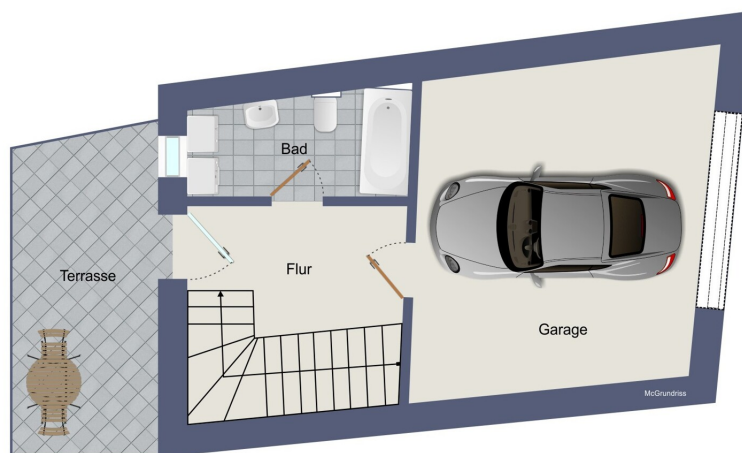
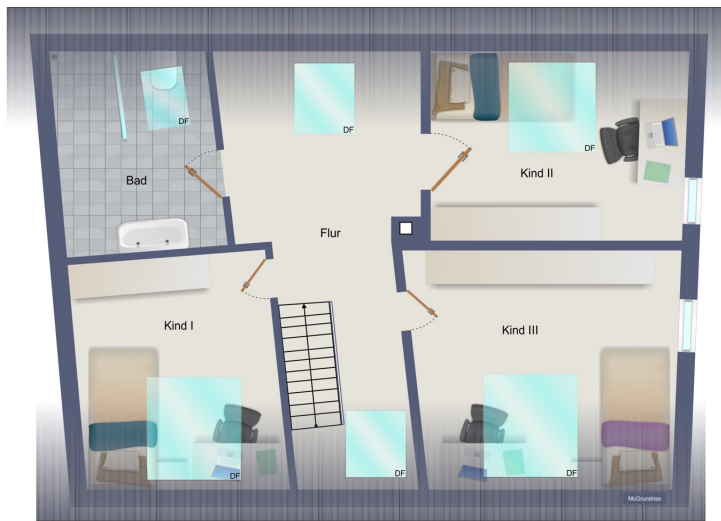
T. 06232 - 877 139 0

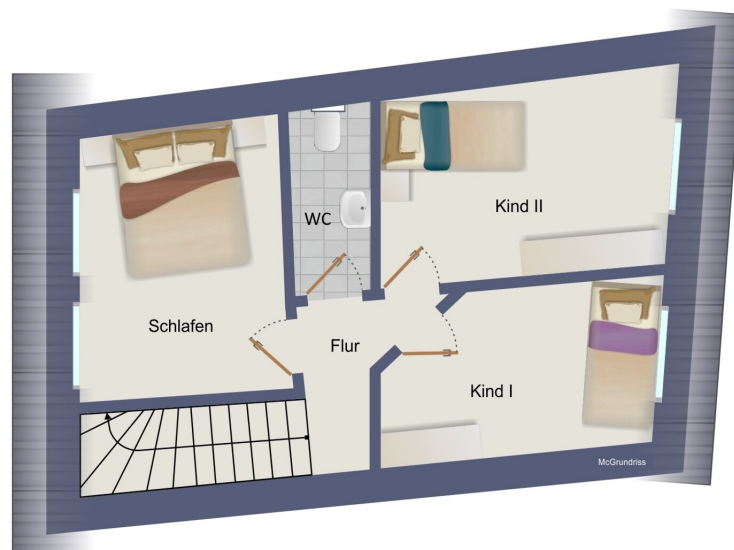
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim**

## Ein erster Eindruck

Ob Wohnen und Arbeiten an einem Ort, Platz für die große Familie oder eine Kapitalanlage: den Gestaltungsmöglichkeiten sind in diesen beiden Einfamilienhäusern keine Grenzen gesetzt. In begehrter Innenstadtlage von Sinsheim stehen Ihnen hierfür insgesamt ca. 202 m<sup>2</sup>, verteilt auf 10 Zimmer, zur Verfügung.

Das erste Haus wurde ca. 1850 erbaut und seit 2001 nach und nach auf einen modernen Stand gebracht. 2005 wurden die gemeinsam genutzte Heizungsanlage, Fenster und Türen ausgetauscht, 2015 erfolgte der Einbau eines Kaminofens und der Ausbau des Dachbodens. Sechs Zimmer, die sich über ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen, schaffen Raum für Ihre Bedürfnisse. Im Erdgeschoss befindet sich neben einem kleinen Flur der Heiz- und Waschraum, ein Gäste-WC und ein direkter Zugang zur Garage. Eine Treppe führt Sie in das 1. Obergeschoss, hinein in das Herzstück des Hauses: der großzügige und offene Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Die angrenzende Küche mit moderner Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) bietet Hobbyköchen viel Arbeitsplatz und Staufläche. Ein Schlafzimmer komplettiert den Grundriss auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss schaffen drei weitere Zimmer Platz für Ihre Familie, das moderne Tageslichtbad mit Dusche bietet Komfort. Das darüberliegende Dachstudio, welches Sie über eine Holztreppe erreichen, birgt zusätzliche Entfaltungsmöglichkeiten.

Im zweiten Haus, erbaut ca. 2004, erwarten Sie vier Zimmer, verteilt auf ca. 76 m<sup>2</sup>. Auf der Gebäuderückseite gelangen Sie in den Eingangsbereich, hinein in den Flur mit Platz für Ihre Garderobe. Neben einem direkten Zugang zu Ihrer Garage, findet sich hier noch ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne. Das Obergeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- Koch- und Essbereich, auch hier ist die Einbauküche im Kaufpreis inkludiert. Ein Kaminofen und viele Fenster sorgen für eine Wohlfühlatmosphäre für die ganze Familie. Von hier kommen Sie auf die kleine Dachterrasse, auf der Sie an sonnigen Tagen Ihr Frühstück genießen oder den Abend gemütlich ausklingen lassen. Bitte beachten Sie, dass die Terrasse baurechtlich genehmigt, jedoch noch nicht ganz fertiggestellt ist. Im Dachgeschoss befinden sich weitere drei Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Wünschen einrichten können. Eine Gäste-Toilette rundet das Angebot ab.

Beide Gebäude weisen bei Böden, Wänden und Decken einen Renovierungsbedarf aus, es eröffnen sich jedoch hierdurch aber zugleich eine Vielzahl attraktiver Gestaltungsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim**

## **Ausstattung und Details**

**Zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück, vielfältig nutzbar**

- **Mehrgenerationenhaus**
- **Selbstnutzung mit zusätzlicher Vermietung**
- **reine Kapitalanlage**
- **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

**Altbau:**

- **6 Zimmer, ca. 126m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Einbauküche von 2000**
- **moderner Kaminofen im Wohnbereich**
- **Tageslichtbad mit Dusche, 2022 erneuert**
- **Gäste-WC**
- **Garage mit direktem Zugang zum Haus**
- **2005 neue gemeinsame Heizungsanlage inkl. Austausch aller Heizkörper**
- **2005 neue 2-fachverglaste Fenster**
- **2005 neue Innentüren**
- **2015 Dachboden teilausgebaut**

**Neubau:**

- **Baujahr 2005**
- **4 Zimmer, ca. 76m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **moderner Kaminofen im Wohnbereich**
- **Einbauküche**
- **Wannenbad**
- **WC im Obergeschoss**
- **Dachterrasse (noch nicht fertig gestellt)**
- **Garage mit direktem Zugang zum Haus**

**Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim**

## **Alles zum Standort**

Die große Kreisstadt Sinsheim mit seinen rund 35.000 Einwohnern verbindet Technik, Sport und Wissenschaft mit Geschichte, Entspannung und Natur und bildet das Zentrum der Sinsheimer Erlebnisregion.

Der Stadtkern von Sinsheim, mit der Fußgängerzone und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants, Kinos und kulturellen Einrichtungen ist für Einwohner und Touristen gleichermaßen attraktiv. Historisch und kulturell Interessierten hat die Stadt viel zu bieten: die Burg Steinsberg, den "Kompass des Kraichgau" mit seinem herrlichen Blick über Sinsheim und die Region, das Schloss in Eichersheim, das mitten im idyllischen Schlosspark liegt oder das Alte Schloss in Neckarbischofsheim sind, wie die vielen anderen Sehenswürdigkeiten, einen Besuch wert.

An Freizeitaktivitäten mangelt es in Sinsheim nicht. Sportler betätigen sich auf einem der zahlreichen Sportplätze, im Freizeitbad „Badewelt Sinsheim“ oder treten einem der vielen Sportvereine bei. Kulturgebeisterten stehen mehrere Museen, wie das Auto- und Technikmuseum zur Verfügung, Sie besuchen das Würfeltheater oder gehen ins Kino. US-Car oder Oldtimertreffen, Bier- und Weindorf, das mittelalterliche Spektakulum und Weihnachtsmarkt haben unter anderem feste Plätze im Jahreskalender und sorgen ebenso wie die Veranstaltungen in der Stadthalle dafür, dass in Sinsheim immer etwas geboten ist. Entspannung finden Sie bei einem Spaziergang durch die Altstadt, bei einer kulinarischen Stadtführung oder in einem der gastronomischen Angebote, die Spezialitäten aus aller Welt bieten.

Sinsheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Wochenmärkte, Ärzte aus allen Fachbereichen, sowie ein Krankenhaus und ein Reha-Zentrum sind vorhanden. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen und eine Volkshochschule sorgen für ein breites Bildungsangebot. Eine Stadtbücherei versorgt große und kleine Leseratten, in der Materialbibliothek finden Kinder Forscherkisten zu Alltags- und Naturphänomenen. Sie eignen sich besonders für den Start in die frühe naturwissenschaftliche Bildung.

Durch die Anbindung an die Autobahnen A6 (Ausfahrt Sinsheim Süd), A5 und A81 lassen sich nahegelegene Orte wie Heilbronn, Mannheim sowie Heidelberg und Walldorf problemlos und schnell erreichen.

Des Weiteren ist Sinsheim im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch den Hauptbahnhof, der als zentraler Knotenpunkt für Buslinien dient, erschlossen, ein S-

**Bahnhof ist ebenfalls vorhanden.**

**Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim**

## **Weitere Informationen**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**Objektnummer: 25130043dp - 74889 Sinsheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Lenz**

---

**Wormser Straße 15, 67346 Speyer**

**Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0**

**E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**