

Sinsheim

## Erstbezug in guter Lage - große Terrasse, hochwertige EBK uvm.

Objektnummer: 23188577



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

MIETPREIS: 1.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Objektnummer  | 23188577                         |
| Wohnfläche    | ca. 112 m²                       |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                |
| Etage         | 1                                |
| Zimmer        | 3                                |
| Schlafzimmer  | 2                                |
| Badezimmer    | 2                                |
| Baujahr       | 2023                             |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 50 EUR<br>(Miete) |

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                      |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                          |
| Bauweise              | Massiv                             |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                           |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | FERN            | Endenergiebedarf        | 44.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 13.03.2032      | Energie-Effizienzklasse | A              |
| Befeuernng                 | Fernwärme       |                         |                |

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



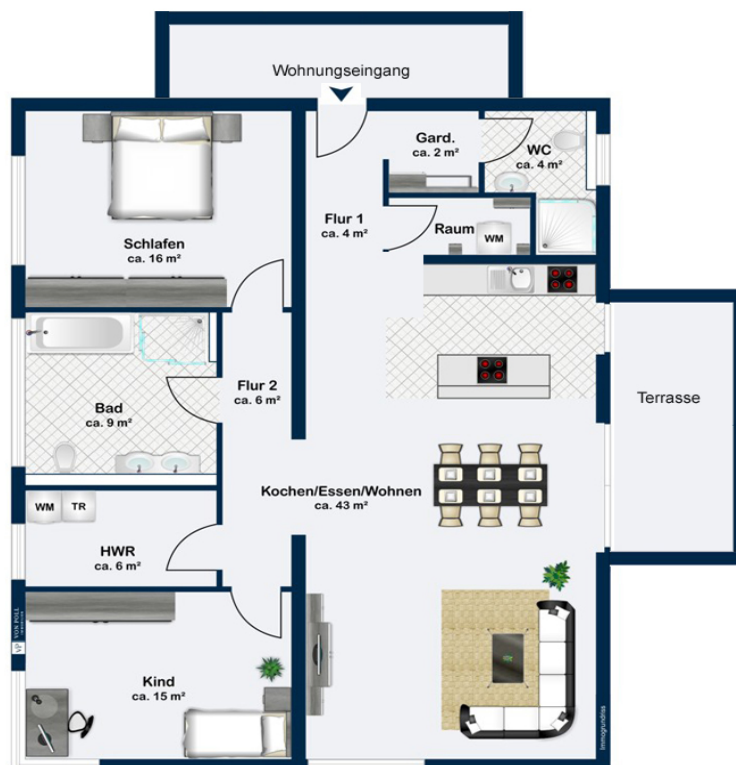
Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188577 - 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: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Ein erster Eindruck

Erstbezug in guter Lage - große Terrasse, hochwertige EBK uvm. Diese schicke 3-Zimmer-Wohnung ist mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche hervorragend geeignet für Paare oder die kleine Familie mit Anspruch. Begeben Sie sich mit dem Aufzug, oder über die Treppe, in das erste Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur vier Parteien. Nach dem Betreten der Wohnung befindet sich zu Ihrer Linken eine praktische Garderobe mit anschließendem, modernen Tageslicht-Duschbad. Daneben liegt eine Speisekammer, die ausreichend Stauraum für Ihre Lebensmittel bietet. Weiter den Flur entlang kommen Sie zum ca. 43 m<sup>2</sup> großen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hier erwartet Sie eine moderne Einbauküche mit einer Kochinsel, ausgestattet mit hochwertigen Extras wie Bora Umluft und Miele Backofen. Aufgrund der weiten Fenster haben Sie hier viel Licht, welches für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Außerdem führt Sie eine Tür auf die Dachterrasse in Süd-Ausrichtung, auf der Sie reichlich Platz zum Entspannen haben. Darüber hinaus grenzt am Wohnbereich ein weiterer Flur an, welcher die restlichen Zimmer der Wohnung erschließt. Dazu gehört das ca. 13 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer, welches sich ebenfalls ausgezeichnet als Arbeitszimmer anbietet. Danach folgt ein Hauswirtschaftsraum, wo Sie Platz für Ihre Waschmaschine und einen Trockner haben. Anschließend folgt das Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, einem doppelten Waschbecken, sowie einem WC ausgestattet ist. Dank der Fußbodenheizung in der Wohnung wird Ihnen selbst nach dem Duschen nicht kalt. Den letzten Raum bildet das ca. 15 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Auch dieses Zimmer wird aufgrund der Fenster von Licht durchflutet. Abgerundet wird das Angebot durch elektrische Jalousien, einen Kellerraum, die elektrische Sprechanlage mit Kamera und einen Außenstellplatz mit E-Ladestation. Sie wollen die Immobilie mit eigenen Augen sehen? Dann melden Sie sich gerne bei uns!

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Ausstattung und Details

- Zwei hochwertige Tageslichtbadezimmer
- Helle, moderne Einbauküche mit Kücheninsel inklusive Miele Backofen und Bora Umluft
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Parkettboden und große Fliesen
- raumhohe Fenster
- elektrische Jalousien
- Decken und Wandbeleuchtung
- moderne, hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel
- Markenelektrogeräte
- Zwei hochwertige Tageslichtbadezimmer
- Unterputzarmaturen
- großzügiger Balkon in Süd-Ausrichtung
- Hauswirtschaftsraum
- Personenaufzug
- Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Außenstellplatz
- E-Ladestation für Elektro-Mobilität

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Alles zum Standort

Sinsheim liegt im Herzen des Kraichgaus zwischen Heidelberg und Heilbronn und grenzt an die südlichen Ausläufer des vorderen Odenwalds. In 5 Minuten sind sie auf der A6 und in einer guten Stunde erreichen Sie den Flughafen Frankfurt am Main. Das GRN-Klinikum Sinsheim, welches zur Uniklinik Heidelberg gehört, erreichen Sie mit dem Auto in nur 4 Minuten. Die Stadt hat ca. 35.400 Einwohner und ist bekannt durch das Technik Museum Sinsheim, die Badewelt Sinsheim und die Messe Sinsheim, sowie die sportlichen Erfolge der TSG 1899 Hoffenheim und deren Prezero-Arena. Des Weiteren können sich die Einwohner im Golfclub, im Tennisverein oder in verschiedenen Reitställen sportlich betätigen. Darüber hinaus befinden sich Läden des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 44.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 23188577 - 74889 Sinsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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