

Sinsheim

Hier will ich wohnen! Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und vielen Extras

Property ID: 25188060



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,5 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

At a glance

Property ID	25188060
Living Space	ca. 98,5 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2009
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale), 1 x Underground car park

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	06.10.2028	Final energy consumption	80.80 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

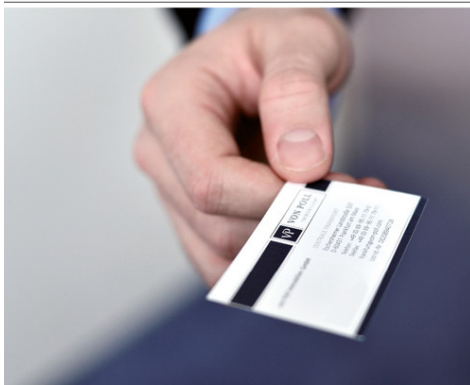
The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

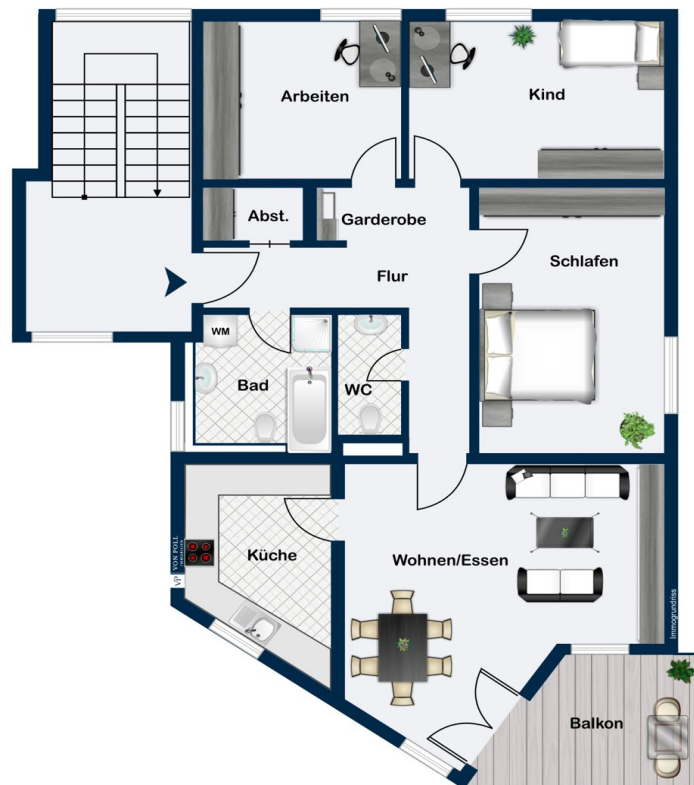
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

A first impression

Hier will ich wohnen! Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und vielen Extras

Die moderne 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 98,5 m² viel Platz und ist perfekt für Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2009 gebauten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus erreichbar.

Beim Betreten werden Sie von einem einladenden Flur mit Garderobennische begrüßt.

Das großzügige Tageslichtbadezimmer ist mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Bidet und WC ausgestattet – ideal für entspannte Wellnessmomente zu Hause. Ein separates Gäste-WC befindet sich direkt daneben.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der große Wohn-/Essbereich mit ca. 34 m², der durch die großen Fenster hell und einladend wirkt. Die moderne, hochwertige Einbauküche bietet viel Stauraum - einem gemütlichen Kochabend mit der Familie oder Freunden steht also nichts im Wege.

Der Balkon mit Süd-West-Ausrichtung lädt zum Entspannen ein, mit Blick auf charmante Fachwerkhäuser und viel Sonne.

Die drei weiteren Zimmer mit ca. 10, 13 und 16 m² Wohnfläche sind perfekt als Schlaf-, Kinder-, Ankleide- oder Arbeitszimmer nutzbar.

Die gesamte Wohnung ist mit Fliegengittern ausgestattet und verfügt über ein Smart-Home-System für zusätzlichen Komfort. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum ist ebenfalls vorhanden.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein Garagenstellplatz. Für 15.000 € können Sie eine separate Einzelgarage direkt am Haus erwerben.

Wenn Sie eine moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung in einer ruhigen Lage suchen, könnte diese Wohnung genau das Richtige sein - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

Details of amenities

- Hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Bidet und WC
- Separates Gäste WC
- Balkon in Süd-/West Ausrichtung
- Aufzug (alles ebenerdig erreichbar / Rollstuhlgerecht)
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Smart Home (Bosch)
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Keller
- Fahrradraum
- 1x Garagenstellplatz (im Angebotspreis inkludiert)
- 1x Einzelgarage á 15.000 €

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

All about the location

Weiler, ein idyllischer Ortsteil von Sinsheim, zählt rund 2.000 Einwohner. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zur Stadt Sinsheim, die mit ca. 36.000 Einwohnern als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region gilt. Die Region zeichnet sich durch weitläufige Felder, Weinberge und idyllische Ortschaften aus – ideal für alle, die die Ruhe und Schönheit des ländlichen Raums schätzen und gleichzeitig auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Weiler bietet seinen Bewohnern eine angenehme Wohnqualität mit einer hervorragenden Mischung aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und einer familienfreundlichen Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeit- und Sporteinrichtungen. Auch das bekannte Technik Museum Sinsheim, die Thermen & Badewelt Sinsheim und das Stadion der TSG Hoffenheim sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten spannende Ausflugsziele für die ganze Familie.

Verkehrstechnisch ist Weiler sehr gut angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A6 erreichen Sie Heidelberg, Heilbronn und Mannheim in kurzer Zeit. Zudem sorgt der Sinsheimer Hauptbahnhof für eine bequeme Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Die Region rund um Sinsheim ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Durch die Nähe zu den Automobilstandorten Heilbronn (Audi) und Stuttgart (Mercedes-Benz, Porsche) profitieren Berufspendler von attraktiven Beschäftigungsmöglichkeiten. Auch SAP, eines der weltweit führenden Softwareunternehmen, hat seinen Hauptsitz im nahegelegenen Walldorf und überzeugt durch die gute Anbindung. Im Bildungsbereich überzeugt die Region durch mehrere Hochschulen und Universitäten: Die renommierten Universitäten in Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe sowie die Hochschule Heilbronn sind innerhalb von 30 bis 45 Minuten erreichbar und bieten ein breites Studienangebot und vielfältige berufliche Perspektiven. Auch die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Mosbach und Mannheim ist für Studierende und Berufseinsteiger verkehrsgünstig gelegen.

Sinsheim-Weiler verbindet die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu den Wirtschaftszentren der Rhein-Neckar-Region – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Umfeld suchen.

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25188060 - 74889 Sinsheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com