

Sinsheim

# Casa unifamiliar en zona tranquila con cocina equipada y chimenea.

Número de propiedad: 25130024\_dp



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

PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 227 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25130024_dp
Superficie habitable	ca. 146 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	369.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	21.07.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	106.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

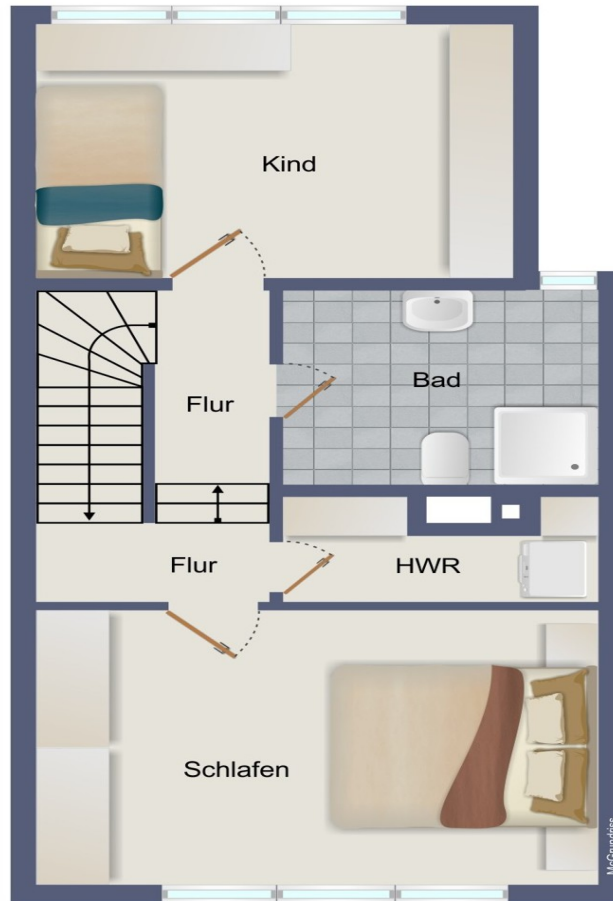
T. 06232 - 877 139 0

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

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Una primera impresión

La casa de sus sueños puede hacerse realidad en esta hermosa casa unifamiliar en una ubicación tranquila y agradable en Sinsheim. Cinco habitaciones, distribuidas en aproximadamente 147 metros cuadrados de superficie habitable, ofrecen amplio espacio para su familia. Al entrar en la casa, subiendo unos escalones, encontrará el recibidor con un aseo independiente. Desde aquí, accederá al corazón de la planta baja: la espaciosa sala de estar, cocina y comedor de planta abierta. La espaciosa cocina equipada, incluida en el precio de compra, le permite preparar comidas juntos y disfrutarlas en el comedor contiguo. El salón, con sus colores cálidos y su gran chimenea, ofrece un ambiente acogedor que invita a relajarse después de un largo día. Desde aquí, tiene acceso a la zona exterior, donde podrá disfrutar de momentos con familiares y amigos en la terraza en las cálidas tardes de verano. Una escalera de madera atemporal y abierta conduce a la planta superior. Aquí encontrará dos habitaciones que pueden amueblarse según sus necesidades como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Un baño con ducha y luz natural completa la distribución de esta planta. Una escalera conduce al ático, donde dos habitaciones más, una de ellas con galería, amplían la superficie habitable. En el sótano, además de la sala de calderas y una sala de ocio, hay un espacio adicional que, gracias a las tuberías de agua existentes, podría convertirse en un segundo baño. Hay dos plazas de aparcamiento disponibles.

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Detalles de los servicios

- Diele mit Garderobenbereich, optional Platz für Gäste WC
- offen angelegtes Erdgeschoss mit versetzten Ebenen
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Nachtspeicheröfen
- Duschbad mit Tageslicht
- ausgebauten Dachgeschoss mit Loggia
- voll unterkellert
- Terrasse
- zwei Pkw-Stellplätze



Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Todo sobre la ubicación

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 Kraichgaus" mit seinem herrlichen Blick über Sinsheim und die Region, das Schloss in Eichtersheim, 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. Kulturbesgeisterten 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.

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 106.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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