

Sinsheim - Rohrbach

Für Kapitalanleger oder Selbstnutzer: 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Garage

CODE DU BIEN: 26130022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,54 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26130022
Surface habitable	ca. 53,54 m ²
Étage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	220.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	92.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

Une première impression

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem gepflegten, kleinen Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Sinsheim. Die Wohnung eignet sich mit zwei Zimmern auf ca. 54m² Wohnfläche sowohl zum Selbstbezug als auch als Kapitalanlage.

Sie betreten die Wohnung im Dachgeschoss über einen geräumigen Flur, der Sie zu allen Räumen führt. Herzstück ist der offen angelegte Wohn-, Ess- und Kochbereich, der mit seiner behaglichen Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die kleine Einbauküche bietet Stau- und Arbeitsfläche und ist im Kaufpreis inbegriffen. Im angrenzenden Schlafzimmer bringen Sie komfortabel ein großes Bett und einen Kleiderschrank unter. Das moderne Tageslichtbad wurde mit Badewanne, Dusche, Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Für Gäste steht ein separates WC zur Verfügung.

Eine zugehörige Garage mit davor befindlichem Stellplatz komplettiert das Angebot.

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

Détails des commodités

- **kleines, gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage**
- **offener Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- **Einbauküche im Kaufpreis enthalten**
- **Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**
- **Gäste-WC mit Tageslicht**
- **Garage und Stellplatz**

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

Tout sur l'emplacement

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 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. 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.

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

Plus d'informations

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.

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.

CODE DU BIEN: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com