

Sinsheim

# Családi ház csendes helyen, beépített konyhával és kandallóval

VP azonosító: 25130024\_dp

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 227 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25130024_dp              |
| Hasznos lakótér       | ca. 146 m²               |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1982                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 369.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Kandalló, Beépített konyha                                        |

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Tűzhely       |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 106.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1982                       |

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

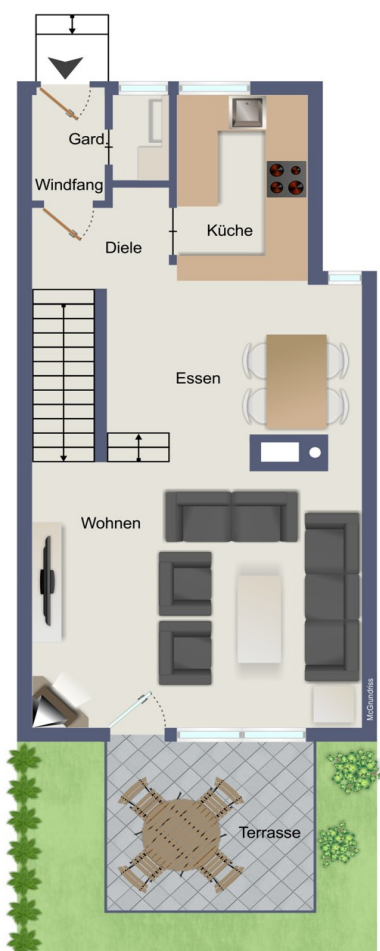
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

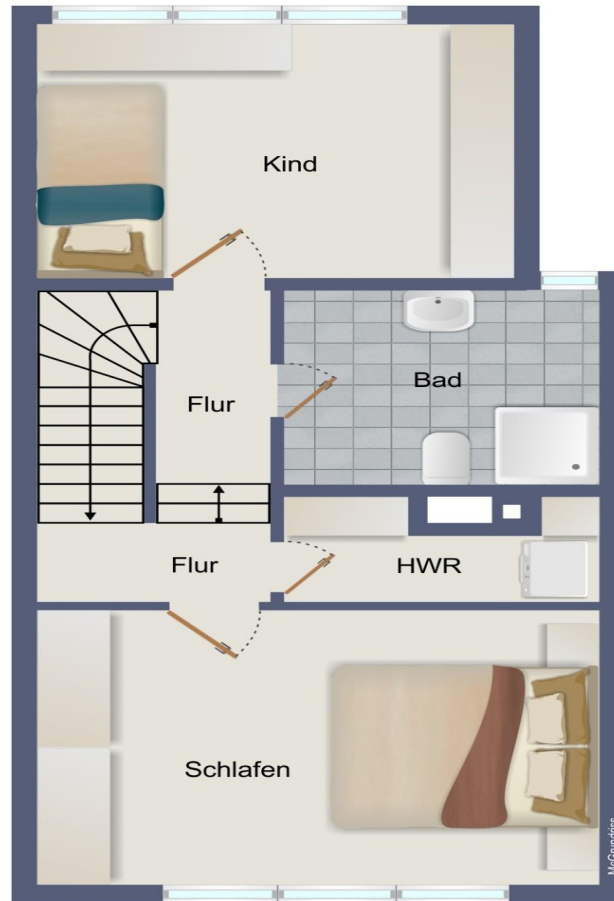
T. 06232 - 877 139 0

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

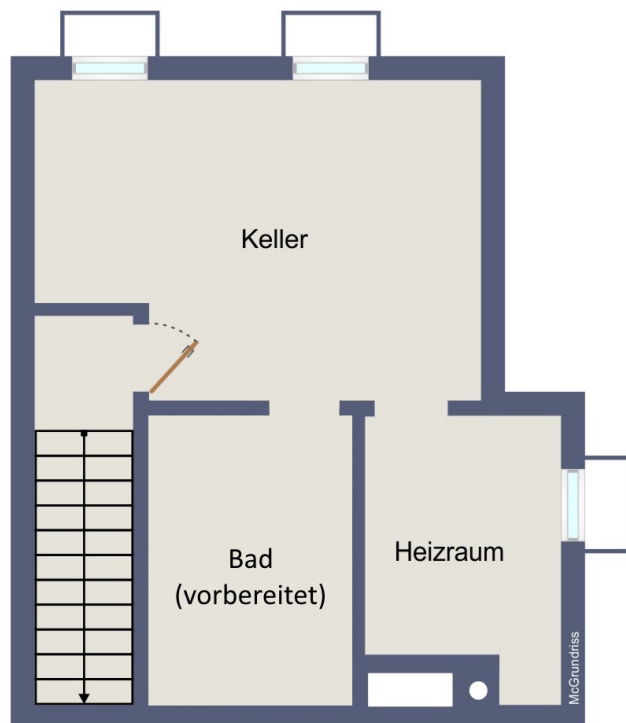
VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Az első benyomás

Álmai otthona valósággá válhat ebben a gyönyörű, családi házban, Sinsheim kellemes, csendes részén. Öt szoba, körülbelül 147 négyzetméternyi lakótérrel, bőséges helyet kínál családjának számára. A házba néhány lépcsőn belépve a bejárati csarnokba jut, különálló gardróbszobával. Innen a földszint szívébe jut: a tágas és nyitott nappaliba, fozó- és étkezőrészbe. A vételárban benne foglalt tágas, beépített konyha lehetővé teszi, hogy együtt fozzenek, és a szomszédos étkezőben élvezhessék az ételeket. A meleg színekkel és nagy kandallóval berendezett nappali hangulatos légkört teremt, amely egy hosszú nap után pihenésre csábít. Innen kijuthat a kültéri részre, ahol a teraszon élvezheti a kellemes nyári estéket családjával és barátaival. Egy idotlen, nyitott falépcső vezet az emeletre. Itt két szobát talál, amelyek igényei szerint hálószobává, gyerekszobává vagy irodává alakíthatók. Ezen a szinten egy természetes fénnel megvilágított zuhanyzó teszi teljessé az elrendezést. Egy lépcső vezet a padlásra, ahol további két szoba, az egyik loggiával bővíti a lakóteret. Az alagsorban a kazánház és a hobbiszoba mellett egy plusz helyiség is található, amely a meglévő vízvezetékeknek köszönhetően második fürdőszobává alakítható. Két parkolóhely áll rendelkezésre.

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Minden a helyszínról

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. Kulturbegleitern 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.

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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