

Sinsheim

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Einbauküche und Kamin

Número da propriedade: 25130024\_dp



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

PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 227 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25130024_dp                             |
| Área                   | ca. 146 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 5                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1982                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 369.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida                                        |

Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Dados energéticos

|                                   |              |                                                          |                          |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Fogão        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Eletricidade | Procura final de energia                                 | 106.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 21.07.2035   | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Elétrico     | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                     |

Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



# 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 da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

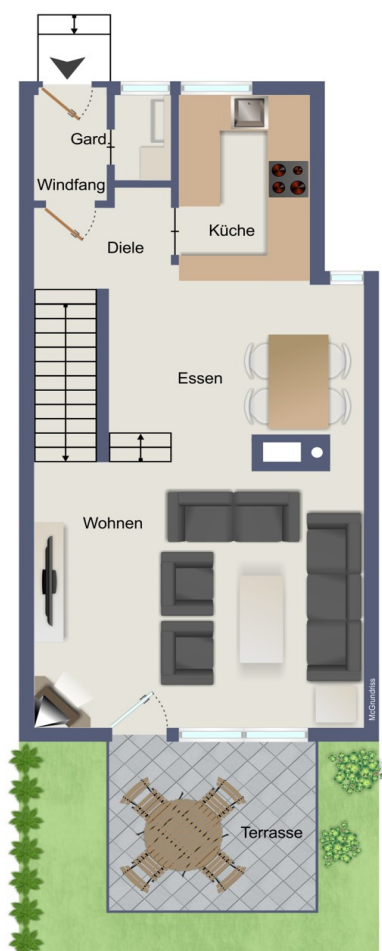
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

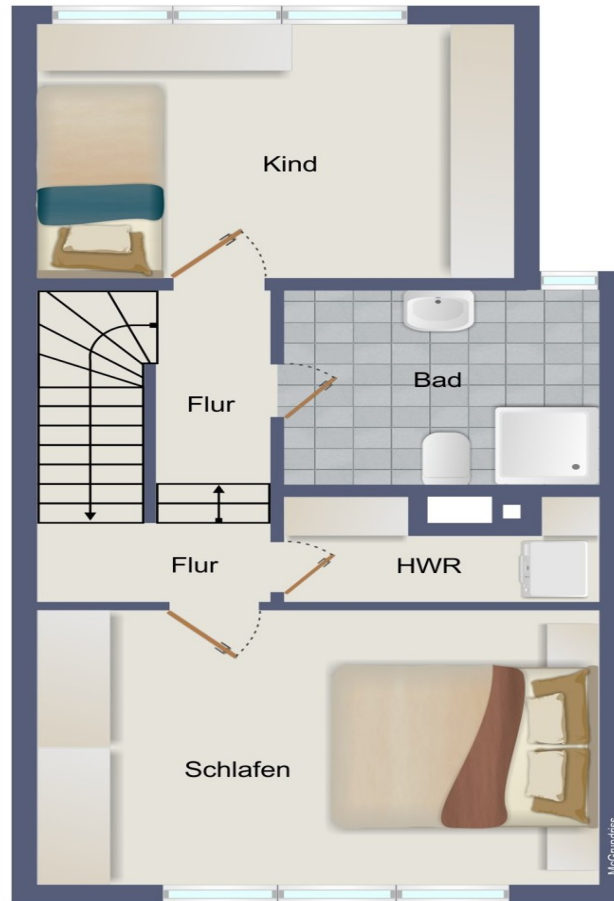
T. 06232 - 877 139 0

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

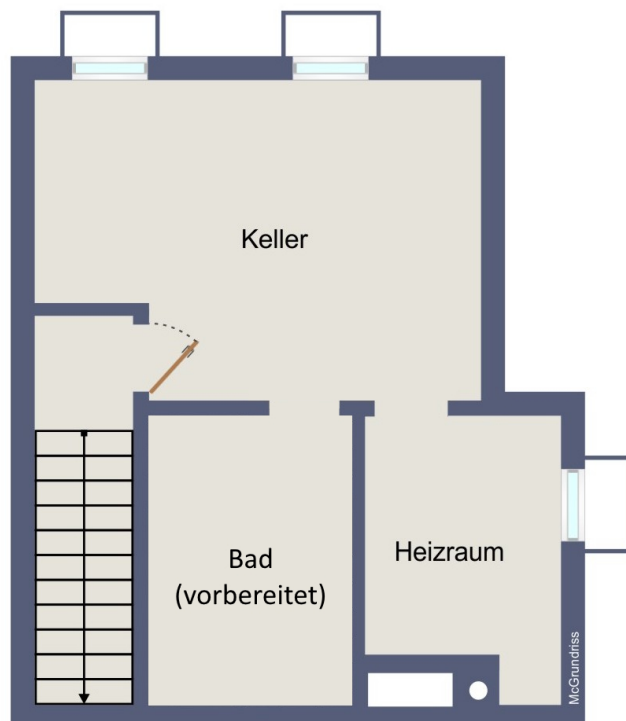
Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Uma primeira impressão

Ihr persönlicher Wohnraum erfüllt sich in diesem schönen Einfamilienhaus in angenehmer, ruhiger Lage von Sinsheim. Fünf Zimmer, verteilt auf ca. 147m² Wohnfläche, bieten Ihnen Platz für die Familie.

Über wenige Stufen im Haus angekommen betreten Sie zunächst die Diele mit separatem Garderobenbereich. Von hier gelangen Sie in das Herzstück des Erdgeschosses: den großzügigen und offen angelegten Wohn-, Koch- und Essbereich. In der geräumigen Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, bereiten Sie gemeinsam die Mahlzeiten vor, die Sie im angrenzenden Essbereich einnehmen. Das Wohnzimmer bietet aufgrund der warmen Farben und dem großen Kamin im ganzen Bereich eine behagliche Atmosphäre, die nach einem langen Arbeitstag zum Entspannen einlädt. Von hier haben Sie Zugang zum Außenbereich, wo Sie auf der Terrasse an lauen Sommerabenden die Zeit mit Familie und Freunden genießen.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine zeitlose, offene Holzterrasse. Hier stehen Ihnen zwei Räume zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten können. Das Duschbad mit Tageslicht vervollständigt den Grundriss auf dieser Ebene.

Weiter geht es über eine Treppe in das Dachgeschoss, wo zwei weitere Zimmer, eines davon mit Loggia, das Raumangebot erweitern.

Im Untergeschoß des Hauses befindet sich neben dem Heizkeller und einem Hobbyraum ein zusätzlicher Bereich, der bereits aufgrund installierter Wasserleitungen als zweites Bad ausgebaut werden kann.

Zwei Pkw-Stellplätze sind vorhanden

Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Tudo sobre a localização

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. 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.

Número da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Outras informações

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 da propriedade: 25130024\_dp - 74889 Sinsheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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