

Sinsheim

# Zwei charmante Einfamilienhäuser in begehrter Innenstadtlage von Sinsheim

Número da propriedade: 25130043\_dp



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

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 202,01 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25130043\_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: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25130043_dp	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 202,01 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2005		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

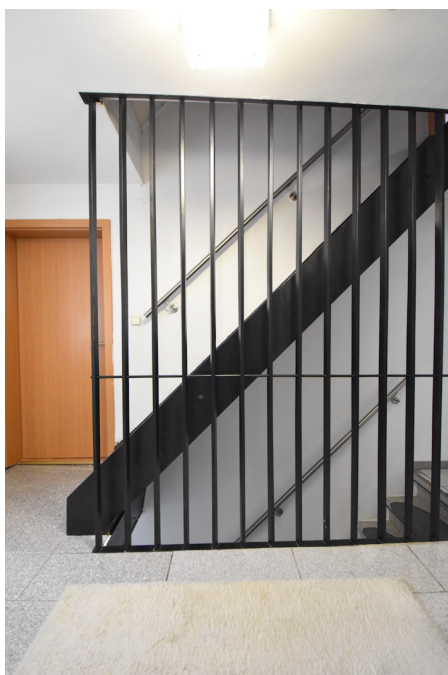
Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	134.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.12.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

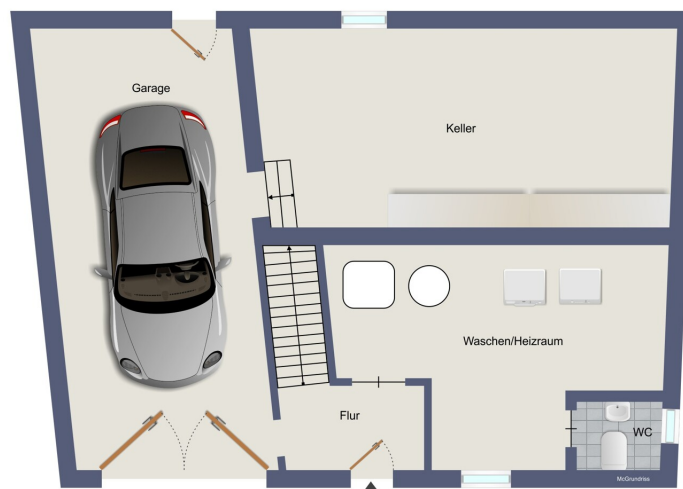
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

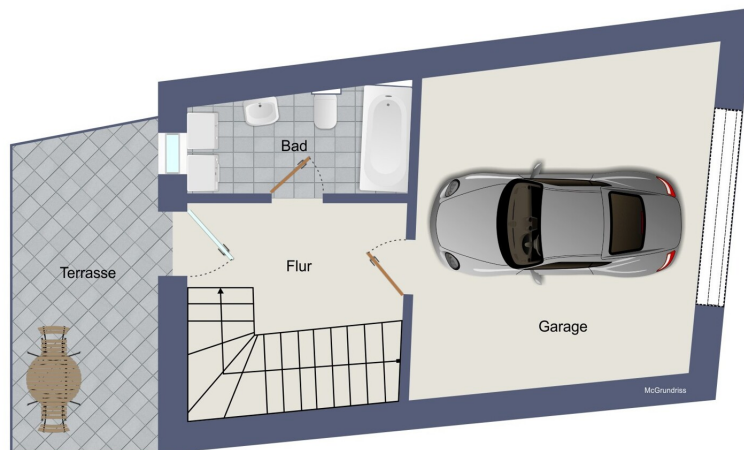
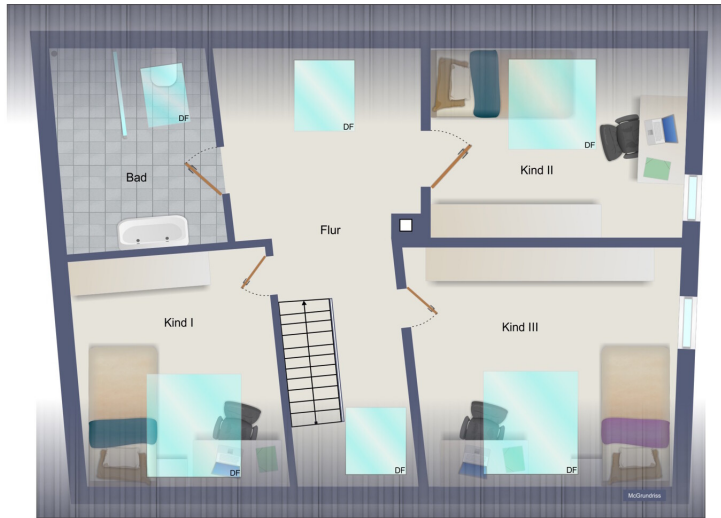
T. 06232 - 877 139 0

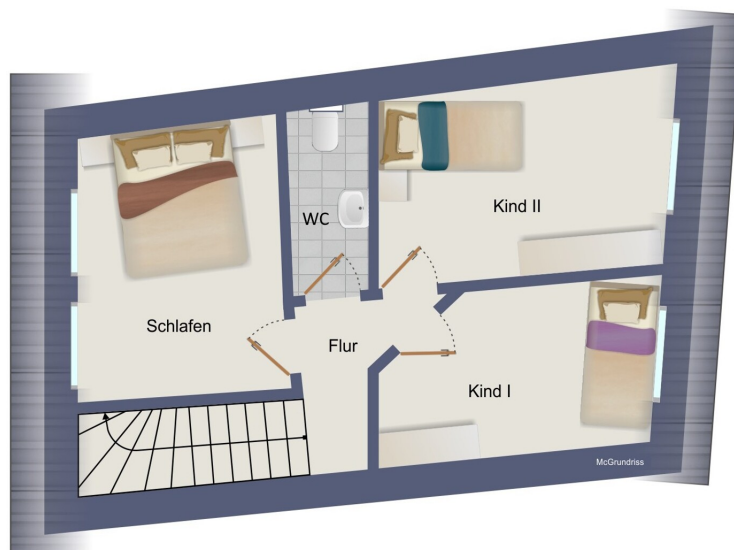
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25130043\_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: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim**

## Uma primeira impressão

Wohnen und Arbeiten an einem Ort, Platz für die große Familie oder eine Kapitalanlage: den Gestaltungsmöglichkeiten sind in diesen beiden Einfamilienhäusern keine Grenzen gesetzt. In beehrter Innenstadtlage von Sinsheim stehen Ihnen hierfür insgesamt ca. 202 m<sup>2</sup>, verteilt auf 10 Zimmer, zur Verfügung.

Das erste Haus wurde ca. 1850 erbaut und seit 2001 nach und nach auf einen modernen Stand gebracht. 2005 wurden die gemeinsam genutzte Heizungsanlage, Fenster und Türen ausgetauscht, 2015 erfolgte der Einbau eines Kaminofens und der Ausbau des Dachbodens. Sechs Zimmer, die sich über ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen, schaffen Raum für Ihre Bedürfnisse. Im Erdgeschoss befindet sich neben einem kleinen Flur der Heiz- und Waschräum, ein Gäste-WC und ein direkter Zugang zur Garage. Eine Treppe führt Sie in das 1. Obergeschoss, hinein in das Herzstück des Hauses: der großzügige und offene Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Die angrenzende Küche mit moderner Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) bietet Hobbyköchen viel Arbeitsplatz und Staufläche. Ein Schlafzimmer komplettiert den Grundriss auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss schaffen drei weitere Zimmer Platz für Ihre Familie, das moderne Tageslichtbad mit Dusche bietet Komfort. Das darüberliegende Dachstudio, welches Sie über eine Holztreppe erreichen, birgt zusätzliche Entfaltungsmöglichkeiten.

Im zweiten Haus, erbaut ca. 2004, erwarten Sie vier Zimmer, verteilt auf ca. 76 m<sup>2</sup>. Auf der Gebäuderückseite gelangen Sie in den Eingangsbereich, hinein in den Flur mit Platz für Ihre Garderobe. Neben einem direkten Zugang zu Ihrer Garage, findet sich hier noch ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne. Das Obergeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- Koch- und Essbereich, auch hier ist die Einbauküche im Kaufpreis inkludiert. Ein Kaminofen und viele Fenster sorgen für

eine Wohlfühlatmosphäre für die ganze Familie. Von hier kommen Sie auf die kleine Dachterrasse, auf der Sie an sonnigen Tagen Ihr Frühstück genießen oder den Abend gemütlich ausklingen lassen. Bitte beachten Sie, dass die Terrasse baurechtlich genehmigt, jedoch noch nicht ganz fertiggestellt ist. Im Dachgeschoss befinden sich weitere drei Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Wünschen einrichten können. Eine Gäste-Toilette rundet das Angebot ab.

Beide Gebäude weisen bei Böden, Wänden und Decken einen Renovierungsbedarf aus, es eröffnen sich hierdurch aber zugleich eine Vielzahl attraktiver Gestaltungsmöglichkeiten.

**Número da propriedade: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim**

## Detalhes do equipamento

Zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück, vielfältig nutzbar:

- Mehrgenerationenhaus
- Selbstnutzung mit zusätzlicher Vermietung
- reine Kapitalanlage
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Altbau:

- 6 Zimmer, ca. 126m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche von 2000
- moderner Kaminofen im Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Dusche, 2022 erneuert
- Gäste-WC
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- 2005 neue gemeinsame Heizungsanlage inkl. Austausch aller Heizkörper
- 2005 neue zweifachverglaste Fenster
- 2005 neue Innentüren
- 2015 Dachboden teilausgebaut

Neubau:

- Baujahr 2005
- 4 Zimmer, ca. 76m<sup>2</sup> Wohnfläche
- moderner Kaminofen im Wohnbereich
- Einbauküche
- Wannenbad
- WC im Obergeschoss
- Dachterrasse (noch nicht fertig gestellt)
- Garage mit direktem Zugang zum Haus

**Número da propriedade: 25130043\_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 Eichersheim, 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. Kulturbesiegerten 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: 25130043\_dp - 74889 Sinsheim**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25130043\_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)