

Sinsheim - Rohrbach

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

Número da propriedade: 26130022



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

PREÇO DE COMPRA: 220.000 EUR • ÁREA: ca. 53,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach**

- 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: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26130022	Preço de compra	220.000 EUR
Área	ca. 53,54 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3		
Quartos	2		
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	92.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.04.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

## 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)

# 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

Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach

## 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: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach**

## **Uma primeira impressão**

**Ihr neues Zuhause befindet sich in einem gepflegten, kleinen Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Sinsheim. Die Wohnung eignet sich mit zwei Zimmern auf ca. 54m<sup>2</sup> 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.**

**Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach**

## **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: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach**

## **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.

**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: 26130022 - 74889 Sinsheim - Rohrbach**

## **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)**