

## // Sinsheim Stadtrand- charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon

//

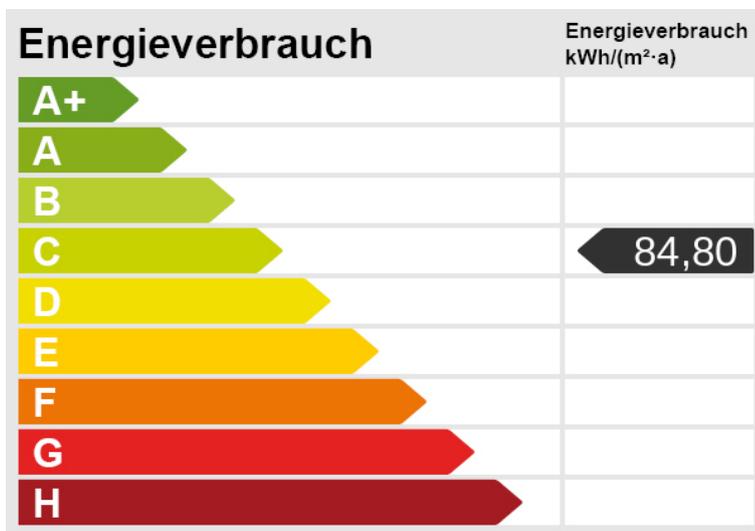
Objekt: HI-240 • 74889 Sinsheim  
187.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	HI-240
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	74889
Ort	Sinsheim
Etage	2
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Etage	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Ausrichtung Balkon(e)	Süd-West
Ausstattungsqualität	Normal
Abstellraum	Ja
Bauweise	Massiv
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	84,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Energieausweis gültig bis	06.02.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	187.000,00 €
Außen-Provision	3,57



## Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive Eigentumswohnung verfügt über vier Zimmer sowie einen gemütlichen Balkon und liegt nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet am Stadtrand entfernt. Das im Jahr 1998 massiv errichtete 3-Familienhaus wird gut instand gehalten und ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock des Gebäudes und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Der angepasste Grundriss beinhaltet einen Flur, eine charmante Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne, drei frei nutzbare Zimmer, einen großen und hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon sowie einen Raum für Technik und Waschmaschine. Zu der Wohnung gehört auch ein Spitzboden, der als Stauraum genutzt werden kann. Ihre Autos parken Sie bequem auf dem Stellplatz /Garage direkt vor dem Haus.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, von wo aus alle Zimmer zugänglich sind. Gleich rechts vom Eingang befindet sich ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit hohen Decken und der Option, einen Kamin anzuschließen. Der Ausblick vom Esszimmer erstreckt sich über ganz Sinsheim. Es besteht die Möglichkeit, wie in unserem Einrichtungsbeispiel gezeigt, eine offene Wohnküche zu gestalten. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang auf den sonnigen Balkon, der einlädt, im Freien zu entspannen.

Direkt gegenüber des Wohnungseingangs befindet sich die charmante und praktisch eingerichtet Küche. Diese gut gepflegte Einbauküche ist Teil der Wohnung und bereits im Kaufpreis enthalten, einschließlich aller Elektrogeräte. Eine hervorzuhebende Eigenschaft dieser Küche ist die praktische Durchreiche zum Esszimmer.

Das daneben liegende einladende Tageslichtbad ist deckenhoch gefliest und die sanitäre Ausstattung ist hell und modern gestaltet.

Vom Flur aus gelangen Sie in die drei etwa gleich großen Räume. Diese Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Ankleidezimmer oder für Ihr Homeoffice. Ursprünglich war der Grundriss dieser Räume als ein großer offener Raum geplant und wurde später wie aktuell unterteilt. Wände der Zimmer können bei Bedarf wieder entfernt werden, sodass Sie einen großzügigen und lichtdurchfluteten Raum zur individuellen Gestaltung nutzen können.

Der vom Flur aus über eine Zugtreppe befindliche Spitzboden bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum,

ebenso der Luftraum des Kniestocks der Dachschräge auf beiden Seiten der Wohnung. So können Sie jeden kleinen Winkel der Wohnung effektiv zusätzlich als Stauraum nutzen.

Der helle Laminatboden schafft eine einladende Atmosphäre in den Wohnräumen und sorgt für Behaglichkeit. Der Flur, die Küche und das Badezimmer sind klassisch mit zeitlosen Fliesen gestaltet. Die Wandbeläge des Wohn- und Essbereich sowie des Flurbereichs sind mit Rauputz versehen, alle übrigen Räume sind mit Raufasertapete tapeziert und in einem weißen Farbton gestrichen.

Den zur Wohnung dazugehörige Technik- und Waschmaschinenraum erreichen Sie bequem direkt vor Ihrem Wohnungseingang.

Zu dieser Wohneinheit gehört ein Pkw-Freiplatz direkt vor dem Haus. Somit haben Sie nur einen kurzen Weg zur Haustür. Die daneben liegende Garage mit Tor, Seitentür und Fenster ermöglicht ebenfalls ein bequemes Parken und Sie können z.B. auch Ihre Fahrräder hier abstellen.

Die Wohnung eignet sich perfekt zur Eigennutzung für Paare, Singles und Best Ager - aber auch als rentable Investitionsmöglichkeit.

Ein Beratungs- und Besichtigungstermin kann gerne jederzeit vereinbart werden.

Rufen Sie uns an: 01520 9741252 - Schreiben Sie uns: [info@hemberger-immobilien.de](mailto:info@hemberger-immobilien.de)

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## Lage

Die Lage der Stadt ist äußerst attraktiv, da sie sich im Herzen des Kraichgau befindet und somit eine bequeme Erreichbarkeit größerer Städte wie Heilbronn, Stuttgart, Heidelberg und Karlsruhe ermöglicht. Sinsheim glänzt auch mit einer reichen kulturellen Szene und bietet eine Vielzahl von Veranstaltungen, Museen und Freizeitmöglichkeiten. Besonders zu erwähnen ist das berühmte Auto & Technik Museum sowie natürlich das Stadion der TSG Hoffenheim und damit die Möglichkeit, Fußball-Bundesliga-Spiele direkt vor der Haustür zu erleben.

Für Familien ist die Stadt ebenfalls attraktiv, da sie über qualitativ hochwertige Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten verfügt, die leicht zu erreichen sind. Die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren ermöglicht Bewohnern vielfältige berufliche Chancen und Arbeitsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent, da die Autobahnen A6 und A81 sowie der Bahnhof Sinsheim eine bequeme Anreise und Pendeln ermöglichen. Durch die zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung u. a. an die A6 Mannheim-Heilbronn oder die Bundesstraßen B 39, B 45 und B 292 ist Sinsheim sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort sehr begehrt. Sinsheim liegt direkt an der A 6 Mannheim–Heilbronn. Die Stadt ist über die Anschlussstellen Sinsheim, Sinsheim-Süd und Sinsheim-Steinsfurt zu erreichen. Ferner führen die Bundesstraßen 39, 45 und 292 durch das Stadtgebiet.

In der Stadt befinden sich mehrere Bahnhöfe an der Elsenzthalbahn Bad Friedrichshall–Heidelberg (Steinsfurt, Sinsheim Museum/Arena, Sinsheim (Elsenz) Hbf, Hoffenheim).

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien des Sinsheimer Stadtbusses, der in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) eingebunden ist.

Sinsheim punktet außerdem mit einer hohen Lebensqualität und einem angenehmen sozialen Umfeld. Die Stadt ist sicher und bietet eine aktive Gemeinschaft von Einwohnern und Vereinen, die das soziale Leben der Stadt bereichern.

Schnelle Wege zum Ziel:

- 0,12 km zum Kindergarten
- 0,25 km zur Bushaltestelle
- 0,60 km zur Einkaufsmöglichkeit
- 0,90 km zum Bahnhof
- 1,20 km zum Autobahnanschluss A6 Mannheim/Heilbronn
- 1,30 km zur Bundesstraße B39 und B45

## Ausstattung Beschreibung

- Dachgeschosswohnung
- Balkon (Südwest)
- Modernes 3-Familienhaus
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Ruhige Stadtrandlage
- Nahe dem Naherholungsgebiet
- Frei nach Absprache
- Sprechanlage

- Einbauküche mit Einbaugeräten
- Durchreiche Küche/Esszimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Kaminanschluss möglich
- Ruhiges Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Zwei weitere Zimmer zur freien Gestaltung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Technik- und Waschmaschinenraum
- Spitzboden als Stauraum
- Stauraum im Kniestock
- Handtuchheizkörper
- KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Garage
- Böden: Laminat / Fliesen
- Wandbeläge: Rauputz und Tapete
- Bad/WC: deckenhoch gefliest
- Helles Treppenhaus
- Angenehme Wohnatmosphäre

## Sonstige Angaben

Es handelt sich hier um eine attraktive Dachgeschosswohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sonnigem Balkon in Südwestausrichtung. Die ruhige Wohnlage am Stadtrand von Sinsheim bietet einiges an Komfort. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines attraktiven 3-Familienhauses und kann nach Absprache bezogen werden.

Wenn Sie auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in Stadtrandlage sind oder einer lukrativen Kapitalanlage suchen, sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen.

Weitere Informationen und objektspezifische Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Bildnachweise:

© Hemberger Immobilien

Haftungsausschluss:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen und Objektunterlagen etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter (oder einem Dritten) stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Geldwäschegesetz: Als Maklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet, bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Dazu ist erforderlich, nach § 11 Geldwäschegesetz die Daten Ihres Personalausweises festzuhalten, mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs.

## Impressionen



Wohnbereich mit Zugang zum Balkon



Essbereich mit möglichem Kaminanschluss



Einrichtungsbeispiel - Wohn- und Essbereich



Großzügiger Wohn- und Essbereich



Aussicht Süd-West Balkon



Charmante Küche



Helles Badezimmer



Ruhiges Schlafzimmer



Zimmer 3



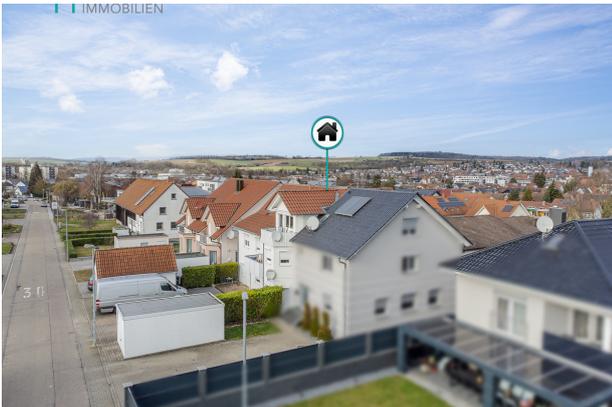
Zimmer 4



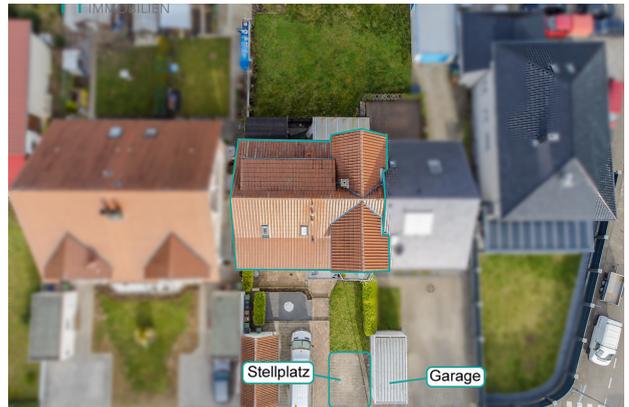
Flur mit Zugang zum Spitzboden



Herrliche Aussicht vom Wohnzimmer



Standort Luftaufnahme



Luftaufnahme mit Kennzeichnung



Standort Luftaufnahme



Standort Luftaufnahme



Standort Luftaufnahme



Treff unser Team

## Grundriss



Grundrissvisualisierung

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Michaela Ahrens  
Hemberger Immobilien  
Goethestraße 4a  
69226 Nußloch

Telefon: 0152 09741252

E-Mail: [m.ahrens@hemberger-immobilien.de](mailto:m.ahrens@hemberger-immobilien.de)

Web: [www.hemberger-immobilien.de](http://www.hemberger-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.