

Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

# Einfamilienhaus mit Einbauküche und Kamin in ruhiger Lage

Property ID: 25130024



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

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146,64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 227 m<sup>2</sup>

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## At a glance

Property ID	25130024	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 146,64 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1982		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	106.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## The property



Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## The property



Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## The property



Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## The property



Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## The property



# 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

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

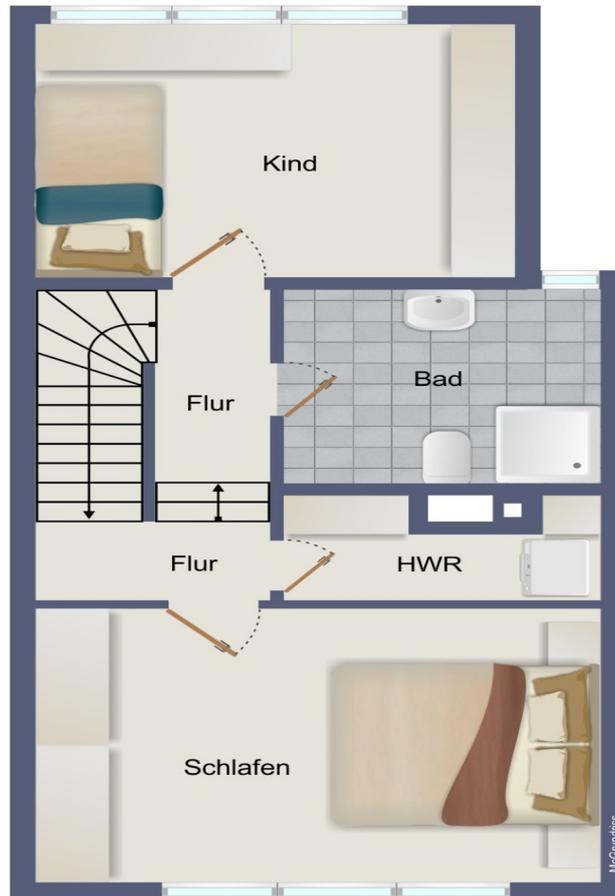
T. 06232 - 877 139 0

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

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## A first impression

Ihr persönlicher Wohnraum erfüllt sich in diesem gepflegten Reihenendhaus in angenehmer Lage von Sinsheim. Fünf Zimmer, verteilt auf ca. 146m<sup>2</sup> 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 teilunterkellerten 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 runden das Angebot ab.

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Details of amenities

- Ruhige Lage von Sinsheim
- Diele mit Garderobenbereich
- offen angelegtes Erdgeschoss
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Nachtspeicheröfen
- Duschbad mit Tageslicht
- ausgebautes Dachgeschoss mit Loggia
- voll unterkellert
- Terrasse
- 2 Pkw-Stellplätze

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## All about the location

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. Kulturbesorgten 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.

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Other information

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 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.

Property ID: 25130024 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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