

**Über den Baumwipfeln - Ausblick
traumhaft - Wohnung hoch oben -
himmelnah doch erdgebunden!**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. BK00239

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

74889 Sinsheim
Baden-Württemberg

Baujahr	1983	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	91,27 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 05.11.2018
- gültig bis: 05.11.2028
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 174 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1983

Der vor Ihnen liegende Flur ermöglicht den Zugang zu allen Räumen auf dieser Ebene und führt dann natürlich zu der Wendeltreppe zu zweiten Wohnebene.

Direkt nach dem Eingang haben Sie auf der rechten Seite das geräumige Wohnzimmer, das einen Eßbereich integriert und von dort auch den Zugang auf einen der 2 Balkone ermöglicht.

Die daneben liegende Küche samt Einbauküche hat ebenfalls einen Zugang zu dem geschützten Balkon.

Links neben dem Eingang finden Sie das Gäste-WC und dem Flur folgend erreichen Sie das große Bad mit Wanne.

Direkt an der Wendeltreppe liegt das geräumige Elternschlafzimmer und über die Treppe erreichen Sie den oberen Wohnbereich mit 2 weiteren Schlafzimmern / Hobbyräumen und einem Speicherraum – Ankleideraum.

Als kleines Extra ist im Dachgeschoß eine Sauna vorhanden, die dem Wohlbefinden von 2 Personen dient.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Kellerraum und ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz.

Die Müllentsorgung findet für die Wohnanlage in einem geräumigen Raum auf Straßenniveau statt.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten und vor dem Haus gibt es weitere öffentliche Stellplätze.

Gemeinschaftlich verfügbar sind ein Trockenraum und ein Fahrradraum.

Eine Wohnung hoch oben und fern von lärm und dennoch mitten im Leben.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Ausstattung

Ihr neues Domizil in Massivbauweise bestehend aus Keller und 2 Wohngeschossen als Maisonettewohnung samt einem Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone einer Nebenstraße von Sinsheim.

2 Balkone gehören dazu und ein großer Garten befindet sich hinter dem Haus.

In Ihrem neuen zuhause finden Sie pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Die Kunststofffenster verfügen über eine Doppel-Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme können Sie sowohl über SAT-TV empfangen als auch die vorhandenen Kabelanschlüsse nutzen.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen 1 Tiefgaragenstellplatz sowie öffentliche Außenstellplätze zur Verfügung.

1. Wohnebene:

- 1 Flur gefliest
- 1 Wohnzimmer gefliest
- 1 Eßbereich gefliest
- 1 Küche gefliest
- 2 Balkone
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Bad und Gäste WC
- 1 Wendeltreppe

2. Wohnebene

- 1 Wendeltreppe
- 2 Schlafzimmer
- 1 Gäste WC
- 1 Speicher- Ankleideraum

3. KG

- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Garage

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen verkehrsberuhigten Zone von Sinsheim. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Nähe vor. Parkanlage sowie Bus und Bahn sind zu Fuß erreichbar. Kino und Rathaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sinsheim liegt im Herzen des Kraichgaus zwischen Heidelberg und Heilbronn und grenzt an die südlichen Ausläufer des vorderen Odenwalds. Durch die Stadt fließt die Elsenz, ein kleiner, überwiegend nicht schiffbarer, linker Nebenfluss des Neckars, der bei Neckargemünd mündet. Bei Neckargemünd ist die Elsenz auf einer Strecke von rund 250 m für kleine Wasserfahrzeuge befahrbar.

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 Elsenztalbahn 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. Beide Linienbündel werden seit 2011 (Nord) bzw. 2012 (Süd) von PalatinaBus betrieben. Zuvor wurden sie in anderer Aufteilung von Busverkehr Rhein-Neckar und SWEG bedient.

Infrastruktur:

Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Bild1

Exposé - Galerie



5 Küche



6 Küche

Exposé - Galerie



7 Kü Durchgang zum WoZi



8 geschützter Balkon

Exposé - Galerie



11 WoZi mit Eßbereich und Balk



12 WoZi - Blick zur Küche

Exposé - Galerie



14 Gäste WC



16 Flur zur Wendeltreppe

Exposé - Galerie



19 Bad



20 Bad

Exposé - Galerie



21 Wendeltreppe



22 Flur oben

Exposé - Galerie



23 Saunazimmer



24 Gäste WC im Saunazimmer

Exposé - Galerie



25 Schlafzimmer



27 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



28 Schlafzimmer



30 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



31 Abstellraum



32 Ankleideraum

Exposé - Galerie



33 Ankleideraum



34 Treppenhaus

Exposé - Galerie



36 Fahrradraum



37 Treppenhaus

Exposé - Galerie



38 Kellerbereich



40 Kellerraum

Exposé - Galerie



41 Trockenraum



42 Müllbesorgung

Exposé - Galerie

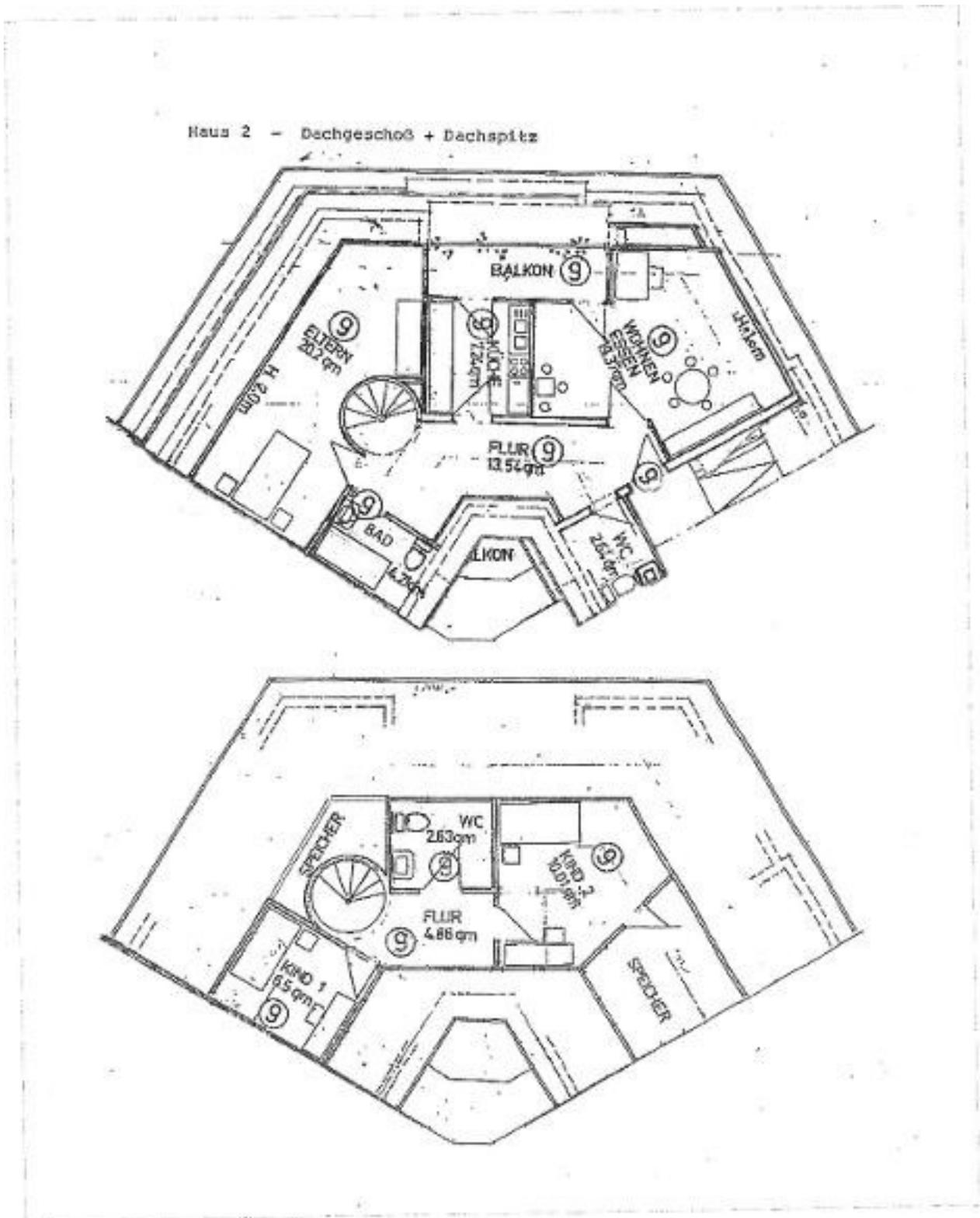


45 Tiefgaragenplatz



46 Gartenbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss