

Exposé

Dachgeschosswohnung in Sinsheim

RESERVIERT!!! Privatverkauf - Helle DG-Wohnung in Reihen mit Balkon , EBK, Garage uvm.



Objekt-Nr. **OM-353243**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:

Tanja Grafoner

Telefon: 0179 7358076

74889 Sinsheim

Baden-Württemberg

Deutschland

Baujahr	1993	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Carports	1
Hausgeld mtl.	180 €	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, helle und gepflegte Vierzimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1993 erbauten Hauses mit insgesamt nur 3 Wohneinheiten und war bislang immer Eigentümer genutzt.

Bedingt durch die Hanglage erreichen Sie die Wohnung im Dachgeschoss vom Hauseingang über nur eine Treppe. Der wunderschöne große gemeinschaftlich nutzbare Garten liegt daher eine Etage unterhalb des Eingangs.

Eine zentrale einladende und großzügige Diele führt Sie in jedes Zimmer dieser Wohnung. Dies sind insgesamt drei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer (2 davon sind mit bodentiefen Giebfenstern versehen die einen herrlichen Weitblick bieten), das hochwertige modernisierte Tageslichtbad, das Gäste-WC sowie das Wohn- und Esszimmer mit angrenzender, offener sehr hochwertiger Einbauküche (Nolte 2020) und Zugang zum Balkon und einem Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum für Vorräte etc).

Trotz der Dachschrägen bieten alle Räume genügend Stellflächen und eine sehr angenehme Raumgröße. Die Wohnung ist daher auch für Familien mit zwei Kindern interessant. Die Nutzung eines dieser Zimmer als Ankleide oder Homeoffice ist natürlich auch denkbar.

Zusätzliche Stauraum befindet sich im großen Dachgiebel der über eine Klappe von der Diele aus erreichbar ist und viel Platz bietet.

Ein gemeinschaftlicher großer Hobbyraum im UG, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder etc. und ein eigener Kellerraum runden dieses Angebot ab.

Insgesamt 3 Stellplätze - ein Garagenstellplatz, ein Carport und ein Freiplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung wurde von 2018-2021 umfangreich renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Lediglich der Kamin und der Warmwasserboiler sollten bei Bedarf erneuert werden. Einfach einziehen und wohlfühlen!

Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche der Firma Nolte mit allen Elektrogeräten und offener Theke.
 - Strom-Fußbodenheizung
 - dezentrale Warmwasseraufbereitung
 - Tageslichtbad mit Wanne, bodentiefer Dusche, Waschbecken und WC
 - separates Gäste-WC
 - Balkon
 - Fliesen und Laminat als Bodenbelag
- Isolierverglaste Fenster
- eingelassene Deckenspots

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es handelt sich bei der ausgeschriebenen Immobilie um einen Privatverkauf daher fällt KEINE Provision an!!!

Aktuell wird die Wohnung ausgeräumt und kann daher nach Absprache jederzeit kurzfristig übernommen werden.

Lage

Dieses Objekt befindet sich in einem begehrten ruhigen Wohngebiet von Sinsheim-Reihen.

Eine schöne Grundschule, Kindergarten, Bushaltestelle, Bahnhof, ein Supermarkt mit Bäcker und Metzger, ein Allgemeinmediziner und ein Tierarzt sind bequem zu Fuß erreichbar.

In wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt finden Sie in der großen Kreisstadt Sinsheim alle weiteren Schularten, unzählige Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedlichste Fachärzte, ein Krankenhaus, die beliebte Badewelt, das Auto- und Technikmuseum uvm.

Die Nähe zur Autobahn A6 Richtung Mannheim/Heidelberg oder Heilbronn/Stuttgart ist ein weiterer positiver Standortfaktor.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

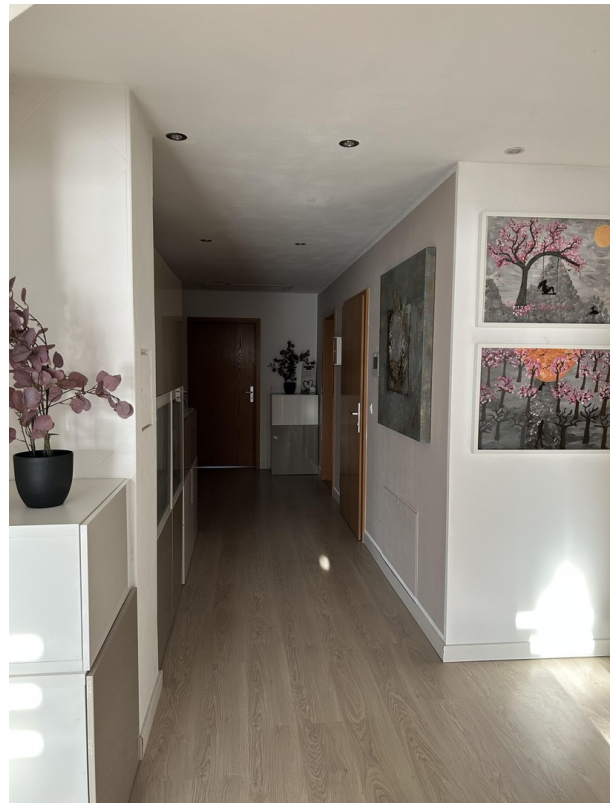
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



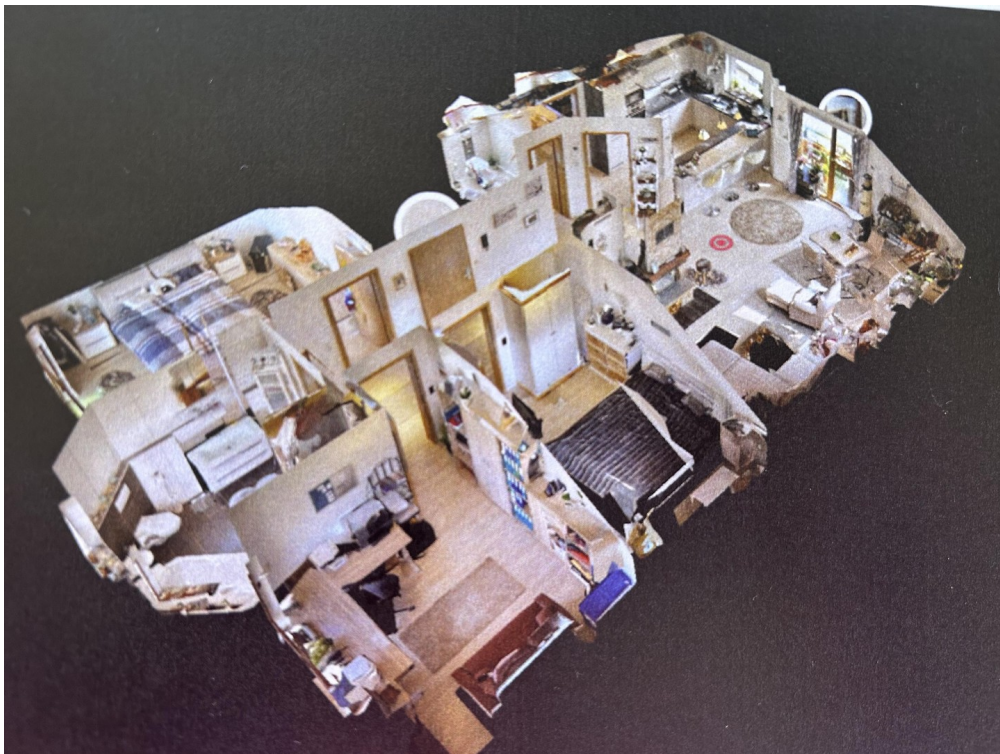
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

