

Exposé

Doppelhaushälfte in Sinsheim

Haus in bester Südlage mit unverbaubarem Ausblick



Objekt-Nr. OM-466430

Doppelhaushälfte

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Annette Schoop

Staufersstraße 15
74889 Sinsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	369,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	131,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte liegt in einer sehr ruhigen, ansprechenden Wohngegend in Sinsheim Ost. Das Haus ist solide gebaut und hat eine sehr praktische Aufteilung. Anders als bei vielen umliegenden Grundstücken in Sinsheim liegt hier keine Erbpacht vor.

Neben den zwei Wohnetagen gibt es einen großen Keller und einen Kriechspeicher. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnküche, ein Gäste-WC und eine Garderobe sowie ein großzügiges Wohnzimmer, von dem man auf die Außenterrasse in den Garten gelangen kann.

Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und ein großes Bad vorhanden. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zu der Dachterrasse in Südlage, von der man einen herrlichen Blick auf den Steinsberg und Umgebung hat.

Zu dem Kellergeschoss gehören ein Heizraum, eine Waschküche, ein Abstellraum sowie ein großer Hobbybereich.

Weiterhin gibt es eine Garage und einen davorliegenden Stellplatz. Mit Lavendel und Rosenbüschen mutet der Vorgarten mediterran an. Eine Hecke dient als Sichtschutz.

Das Haus wird kurzfristig ohne Makler angeboten. Da die Besitzer nicht in Sinsheim wohnen, können nur ausgewählte Besichtigungstermine angeboten werden, der erste mögliche Besichtigungstag ist der 28. Juni. Wir bitten um Kontaktaufnahme per E-Mail.

Ausstattung

Das Haus ist solide und mit hochwertigen Materialien gebaut.

Die Wohnräume haben Parkettboden, Küche, Flur, Toilette und Bad sind gefliest. Die Wände sind verputzt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer sehr ansprechenden, ruhigen Wohngegend in Sinsheim Ost. Fußläufig sind Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle und Krankenhaus erreichbar.

Von der Dachterrasse hat man einen herrlichen unverbaubaren Blick auf den Steinsberg und das Umland.

Mit dem Auto über die A6 sowie mit der Bahn sind Heidelberg, Mannheim und Heilbronn schnell zu erreichen.

Highlights in Sinsheim sind das Technik-Museum, die Badewelt und das Stadion des Fußballvereins 1899 Hoffenheim.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	248,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ausblick von Dachterrasse

Exposé - Galerie



Ausblick von Dachterrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang Nord

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Hobbyraum

Exposé - Galerie

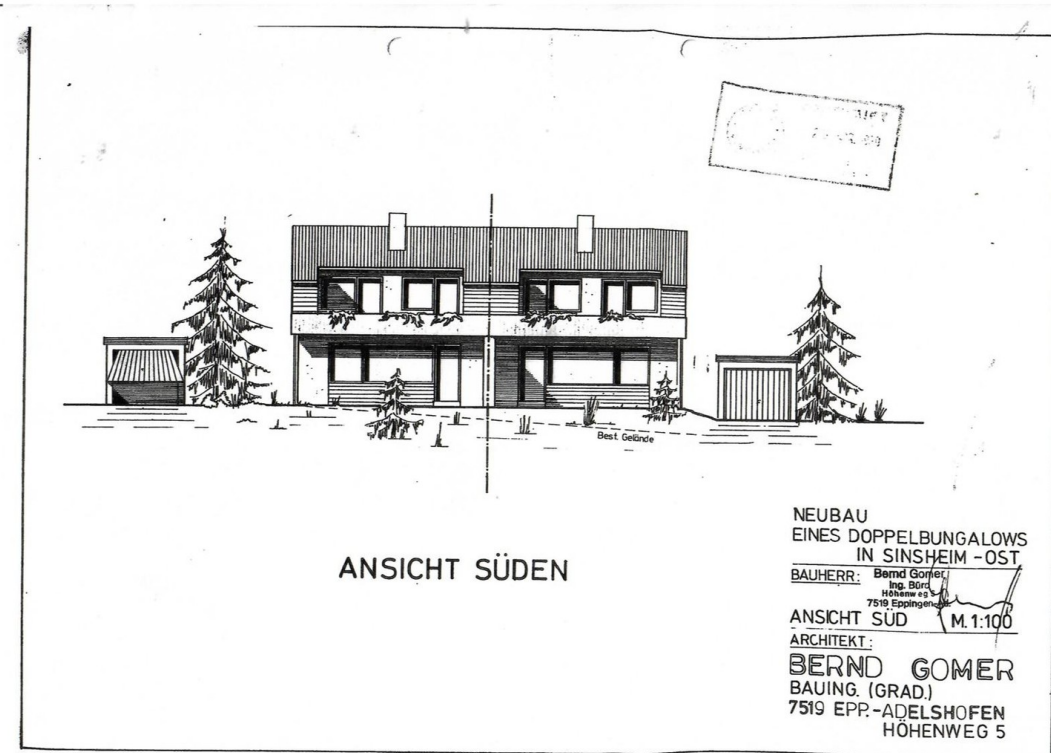
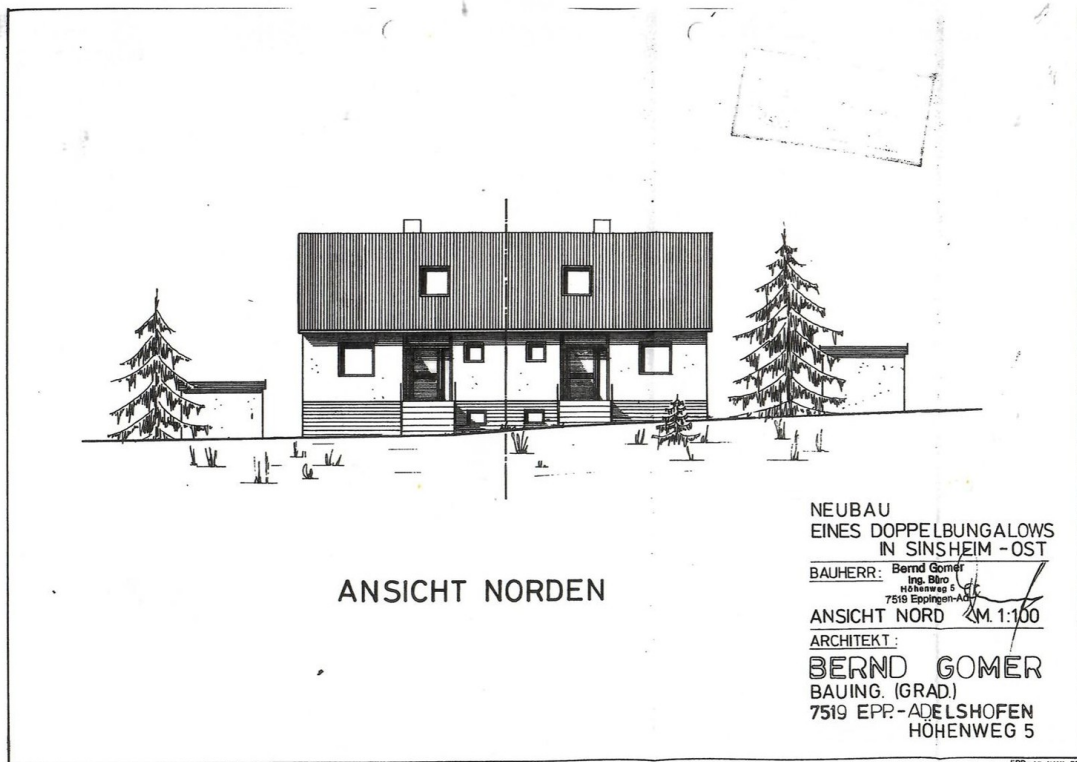


Waschkeller

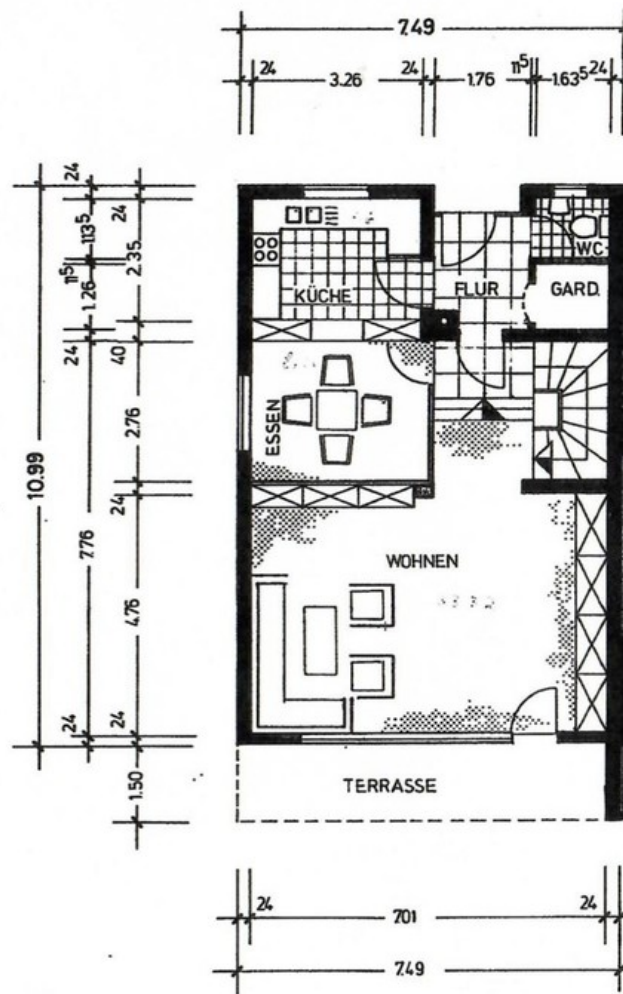


Ansicht Südseite

Exposé - Galerie



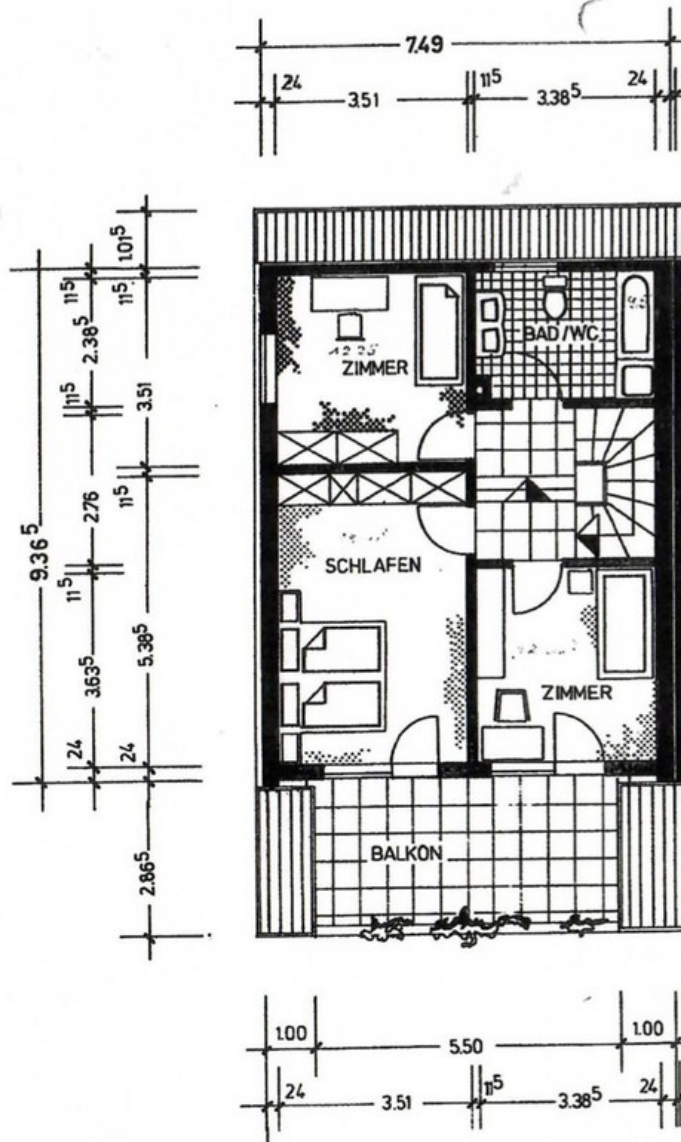
Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS EG.

Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS DG.

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

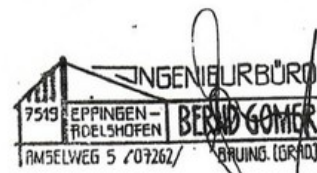
NEUBAU EINES DOPPELBUNGALOWS IN SINSHEIM-OST

WOHNFLÄCHE EG.

Wohnen	:	7.01 m x 4.76 m =	33.37 qm
Essen	:	+ 2.76 m x 3.26 m =	8.99 qm
Kochen	:	+ 3.26 m x 2.35 m =	7.66 qm
Flur	:	+ 3.76 m x 2.01 m =	7.56 qm
		+ 1.76 m x 2.09 m =	3.68 qm
WC	:	+ 1.63 ⁵ m x 1.13 ⁵ m =	1.86 qm
Terrasse	:	+ $\frac{1.50 \text{ m} \times 7.01 \text{ m}}{2}$ =	5.26 qm
Gard.	:	+ 1.63 ⁵ m x 1.26 m =	2.06 qm
Kamin	:	- 0.40 m x 0.40 m =	0.16 qm
			<u>70.28 qm</u>

WOHNFLÄCHE DG.

Schlafen	:	3.51 m x 5.38 ⁵ m =	18.90 qm
Zimmer I	:	+ 3.38 ⁵ m x 3.63 ⁵ m =	12.30 qm
Zimmer II	:	+ 3.51 m x 3.51 m =	12.32 qm
Bad / WC	:	+ 3.38 ⁵ m x 2.38 ⁵ m =	8.07 qm
Flur	:	+ 2.76 m x 2.00 m =	5.52 qm
Balkon	:	+ $\frac{2.86^5 \text{ m} \times 5.50 \text{ m}}{2}$ =	7.88 qm
Kamin	:	- 0.40 m x 0.40 m =	0.16 qm
			<u>64.83 qm</u>



Wohnfläche

Exposé - Grundrisse

NEUBAU EINES DOPPELBUNGALOWS IN SINSHEIM - OST

GRUNDFLÄCHE

für einen BUNGALOW

$$7.49 \text{ m} \times 10.99 \text{ m} = \underline{\underline{82.32 \text{ qm}}}$$

für zwei BUNGALOWS

$$82.32 \text{ qm} \times 2 = \underline{\underline{164.64 \text{ qm}}}$$

NUTZFLÄCHE GARAGEN

für eine GARAGE

$$2.87 \text{ m} \times 5.93^5 \text{ m} = \underline{\underline{17.03 \text{ qm}}}$$

für zwei GARAGEN

$$17.03 \text{ qm} \times 2 = \underline{\underline{34.06 \text{ qm}}}$$

GRUNDFLÄCHE

für eine GARAGE

$$3.00 \text{ m} \times 6.00 \text{ m} = \underline{\underline{18.00 \text{ qm}}}$$

für zwei GARAGEN

$$18.00 \text{ qm} \times 2 = \underline{\underline{36.00 \text{ qm}}}$$

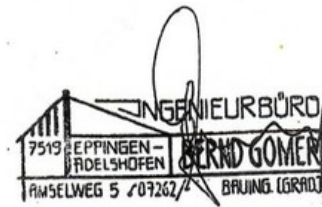
UMBAUTER RAUM

für eine GARAGE

$$3.00 \text{ m} \times 6.00 \text{ m} \times 2.50 \text{ m} = \underline{\underline{45.000 \text{ cbm}}}$$

für zwei GARAGEN

$$45.000 \text{ cbm} \times 2 = \underline{\underline{90.000 \text{ cbm}}}$$



Grundflächen

Exposé - Grundrisse

NEUBAU EINES DOPPELBUNGALOWS IN SINSHEIM-OST

NUTZFLÄCHE KG.

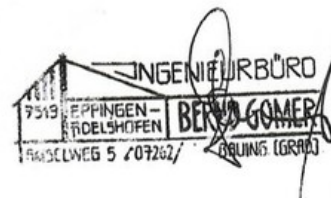
Hobby	:	7.01 m x 4.76 m =	33.36 qm
Abst.	:	+ 1.63 ⁵ m x 3.26 m =	5.33 qm
Keller	:	+ 3.26 m x 3.76 m =	12.26 qm
Heizung	:	+ 1.26 m x 2.63 ⁵ m =	3.32 qm
Öl	:	+ 2.13 ⁵ m x 2.63 ⁵ m =	5.63 qm
Flur	:	+ 2.01 m x 2.76 m =	<u>5.55 qm</u>
			<u>65.45 qm</u>

NUTZFLÄCHE gesamt
für einen BUNGALOW

65.45 qm

minus
3% PUTZ - 1.96 qm

63.49 qm



Nutzfläche