

Sinsheim

# Hier will ich wohnen! Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und vielen Extras

Objektnummer: 25188060



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

KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick

|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25188060                                              |
| Wohnfläche   | ca. 98,5 m <sup>2</sup>                               |
| Zimmer       | 4                                                     |
| Schlafzimmer | 3                                                     |
| Badezimmer   | 1                                                     |
| Baujahr      | 2009                                                  |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 15000<br>EUR (Verkauf), 1 x<br>Tiefgarage |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 340.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 80.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2007              |

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



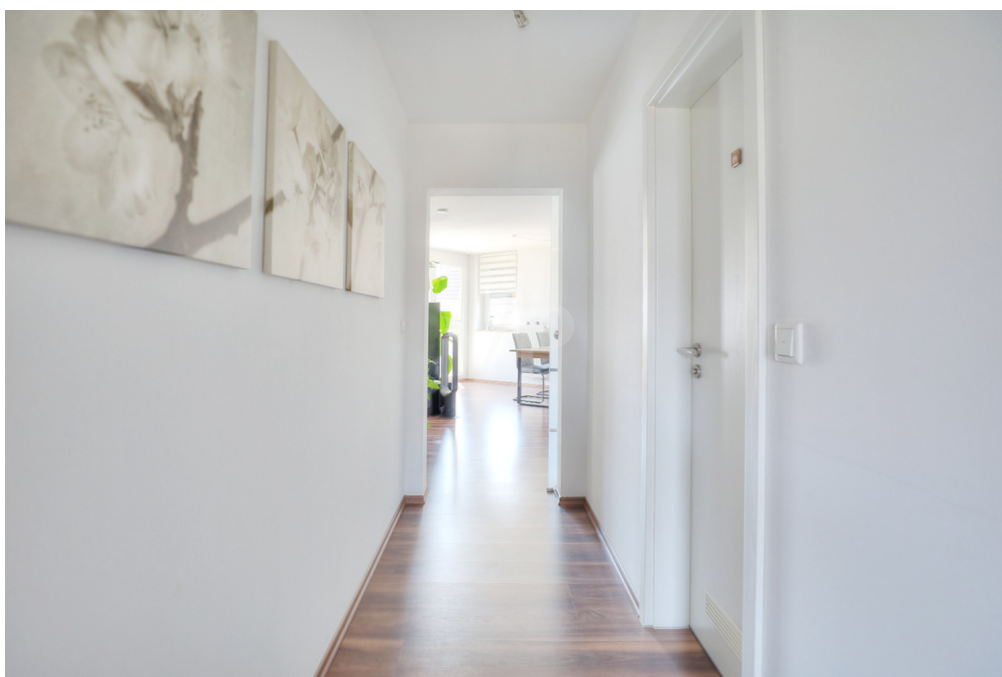
Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



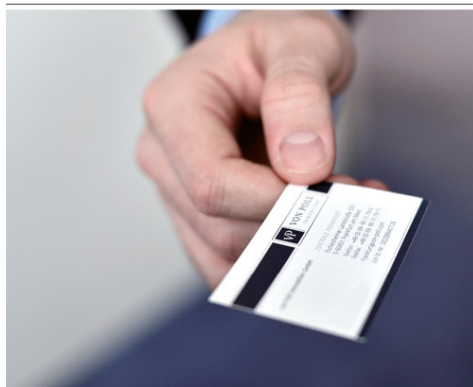


Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)



Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

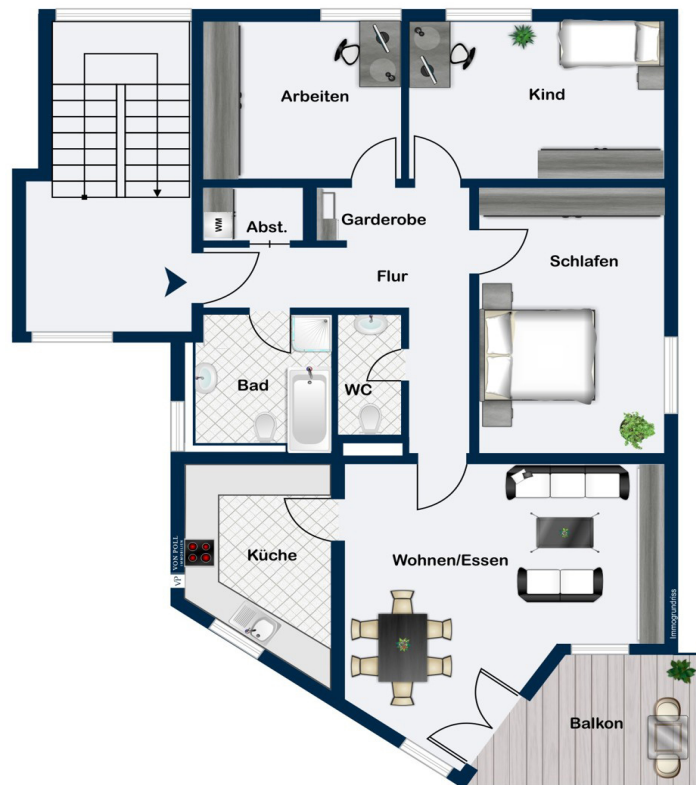
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Ein erster Eindruck

Hier will ich wohnen! Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und vielen Extras

Die moderne 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 98,5 m<sup>2</sup> viel Platz und ist perfekt für Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2009 gebauten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus erreichbar.

Beim Betreten werden Sie von einem einladenden Flur mit Garderobennische begrüßt.

Das großzügige Tageslichtbadezimmer ist mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Bidet und WC ausgestattet – ideal für entspannte Wellnessmomente zu Hause. Ein separates Gäste-WC befindet sich direkt daneben.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der große Wohn-/Essbereich mit ca. 34 m<sup>2</sup>, der durch die großen Fenster hell und einladend wirkt. Die moderne, hochwertige Einbauküche bietet viel Stauraum - einem gemütlichen Kochabend mit der Familie oder Freunden steht also nichts im Wege.

Der Balkon mit Süd-West-Ausrichtung lädt zum Entspannen ein, mit Blick auf charmante Fachwerkhäuser und viel Sonne.

Die drei weiteren Zimmer mit ca. 10, 13 und 16 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind perfekt als Schlaf-, Kinder-, Ankleide- oder Arbeitszimmer nutzbar.

Die gesamte Wohnung ist mit Fliegengittern ausgestattet und verfügt über ein Smart-Home-System für zusätzlichen Komfort. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum ist ebenfalls vorhanden.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein Garagenstellplatz. Für 15.000 € können Sie eine separate Einzelgarage direkt am Haus erwerben.

Wenn Sie eine moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung in einer ruhigen Lage suchen, könnte diese Wohnung genau das Richtige sein - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Bidet und WC
- Separates Gäste WC
- Balkon in Süd-/West Ausrichtung
- Aufzug (alles ebenerdig erreichbar / Rollstuhlgerecht)
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Smart Home (Bosch)
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Keller
- Fahrradraum
- 1x Garagenstellplatz (im Angebotspreis inkludiert)
- 1x Einzelgarage á 15.000 €

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Alles zum Standort

Weiler, ein idyllischer Ortsteil von Sinsheim, zählt rund 2.000 Einwohner. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zur Stadt Sinsheim, die mit ca. 36.000 Einwohnern als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region gilt. Die Region zeichnet sich durch weitläufige Felder, Weinberge und idyllische Ortschaften aus – ideal für alle, die die Ruhe und Schönheit des ländlichen Raums schätzen und gleichzeitig auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Weiler bietet seinen Bewohnern eine angenehme Wohnqualität mit einer hervorragenden Mischung aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und einer familienfreundlichen Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeit- und Sporteinrichtungen. Auch das bekannte Technik Museum Sinsheim, die Thermen & Badewelt Sinsheim und das Stadion der TSG Hoffenheim sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten spannende Ausflugsziele für die ganze Familie.

Verkehrstechnisch ist Weiler sehr gut angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A6 erreichen Sie Heidelberg, Heilbronn und Mannheim in kurzer Zeit. Zudem sorgt der Sinsheimer Hauptbahnhof für eine bequeme Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Die Region rund um Sinsheim ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Durch die Nähe zu den Automobilstandorten Heilbronn (Audi) und Stuttgart (Mercedes-Benz, Porsche) profitieren Berufspendler von attraktiven Beschäftigungsmöglichkeiten. Auch SAP, eines der weltweit führenden Softwareunternehmen, hat seinen Hauptsitz im nahegelegenen Walldorf und überzeugt durch die gute Anbindung. Im Bildungsbereich überzeugt die Region durch mehrere Hochschulen und Universitäten: Die renommierten Universitäten in Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe sowie die Hochschule Heilbronn sind innerhalb von 30 bis 45 Minuten erreichbar und bieten ein breites Studienangebot und vielfältige berufliche Perspektiven. Auch die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Mosbach und Mannheim ist für Studierende und Berufseinsteiger verkehrsgünstig gelegen.

Sinsheim-Weiler verbindet die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu den Wirtschaftszentren der Rhein-Neckar-Region – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Umfeld suchen.

Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25188060 - 74889 Sinsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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