Sinsheim – Rohrbach

Für Kapitalanleger oder Selbstnutzer: 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Garage

Objektnummer: 26130022__dp



KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53.5 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

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

Objektnummer: 26130022__dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26130022__dp
Wohnfläche	ca. 53.5 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	205.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	92.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26130022__dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

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: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem gepflegten, kleinen Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Sinsheim. Die Wohnung eignet sich mit zwei Zimmern auf ca. 54 m² Wohnfläche sowohl zum Selbstbezug als auch als Kapitalanlage.

Sie betreten die Wohnung im Dachgeschoss über einen geräumigen Flur, der Sie zu allen Räumen führt. Herzstück ist der offen angelegte Wohn-, Ess- und Kochbereich, der mit seiner behaglichen Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die kleine Einbauküche bietet Stau- und Arbeitsfläche und ist im Kaufpreis enthalten. Im angrenzenden Schlafzimmer bringen Sie komfortabel ein großes Bett und einen Kleiderschrank unter. Das moderne Tageslichtbad wurde mit Badewanne, Dusche, Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Für Gäste steht zusätzlich ein separates WC zur Verfügung.

Eine Garage mit davor befindlichem Stellplatz komplettiert das Angebot.

Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Ausstattung und Details

- kleines, gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Garage + Stellplatz

Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Alles zum Standort

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 Kraichgaus" 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 Freizeitaktivtäten mangelt es in Sinsheim nicht. Sportler betätigen sich auf einem der zahlreichen Sportplätze, im Freizeitbad „Badewelt Sinsheim“ oder treten einem der vielen Sportvereine bei. Kulturbegeisterten 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.

Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26130022_dp - 74889 Sinsheim – Rohrbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer
Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0
E-Mail: speyer@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com