

Sinsheim

moderne Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse und Garage zum Erstbezug

????????? ??????????: 24130046_dp

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BEST 10 2023

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für
von Poll ImmobilienQuelle: IMMOBILIEN
IM TEST 1.001 Makler

GÜLTIG BIS 09.09.24

www.von-poll.com???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 154,77 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24130046_dp	????? ???????	599.000 EUR
???????????	ca. 154,77 m ²	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
???????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	?????????	Kaufpreises
???? ????????????	2023	???????????	???????
????? ????????????	1 x ??????	???????????????????	ca. 5 m ²
		??????	
		???????	?????????, WC
			???????????,
			???????????????
			?????????

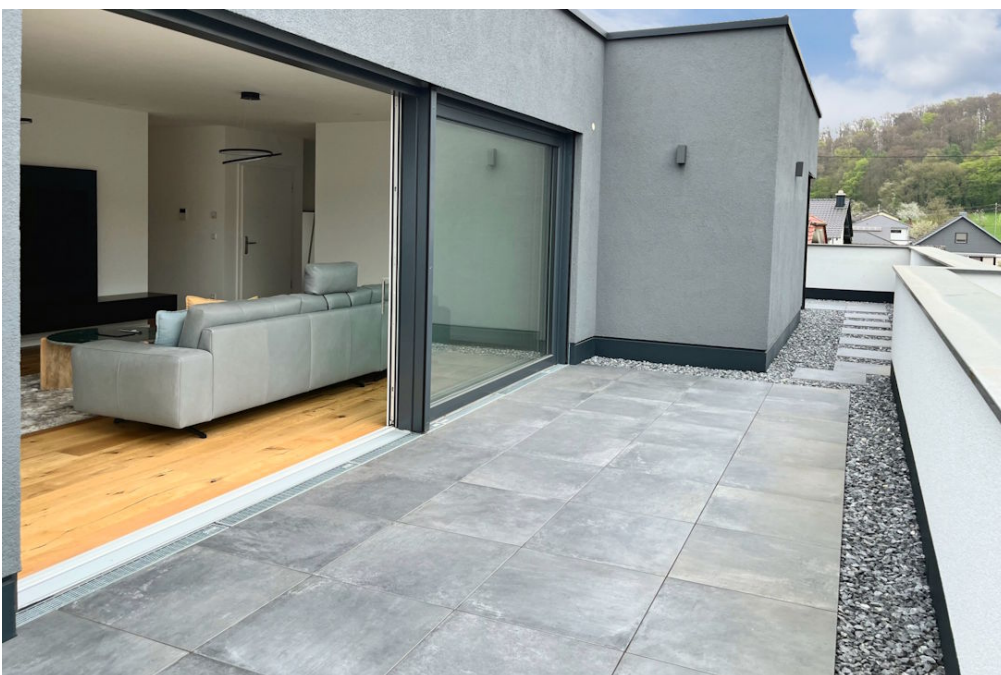
??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ?????????????	30.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	13.08.2033	???????????? ????????????? ????????????	A+
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2022

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

?? ????????



??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

?? ????????



??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

?? ????????



??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

?? ????????



??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

??? ?????? ??????????

Diese ca. 155 m² große Penthouse-Wohnung in Hoffenheim wird bald Ihr neues Zuhause. Im 2. Obergeschoss eines neu errichteten 5-Parteienhauses vereint die Immobilie wohnlichen Komfort und modernen Schick. Sie wird zum Erstbezug angeboten, die abgebildete Möblierung kann optional erworben werden.

Der Wohnbereich wurde komplett offen angelegt und schafft in seiner Großzügigkeit Raum zum Wohlfühlen und Entspannen. Große Glasfronten öffnen den Blick nach draußen und bringen viel Licht hinein, Parkettböden schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Die anthrazitfarbene Einbauküche wirkt als verbindendes Element hin zur Essecke, die Platz für einen großen Esstisch bietet.

Die beiden Schlafzimmer verfügen jeweils über eigene Ankleidenischen. Ein weiteres Zimmer kann ganz nach Ihren Bedürfnissen als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Tageslichtbad mit freistehender Wanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken bietet Ihnen nach einem langen Arbeitstag einen Ort der Erholung. Komplettiert wird der Grundriss durch ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum, der mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner versehen wurden.

Besonderes Highlight ist die ca. 86m² große Dachterrasse, die von jedem Raum der Wohnung zugänglich ist. Hier genießen Sie an sonnigen Tagen Ihr Sonntagsfrühstück oder lassen mit Freunden und Familien an lauen Sommerabenden den Tag ausklingen.

Der Wohnbereich lässt sich mit Raffstores abdunkeln, in den Schlafzimmern sorgen elektrische Rollläden für ein angenehmes Schlafklima. Ihren Pkw parken Sie bequem in Ihrer Garage neben dem Haus.

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

???????????????? ???? ??????????

- Erstbezug
- offener Grundriss
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Isolierfenster
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- alle Schlafzimmer mit Ankleidenischen ausgestattet
- elektrische Rollläden in den Schlafzimmern, Jalousien im Wohnbereich
- Beleuchtung, Heizung und Rollläden/Jalousien mit App steuerbar
- Flachbildfernseher im Wohnzimmer und den Schlafzimmern
- Tageslichtbad mit freistehender Wanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- auf Wunsch inklusive Möblierung
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- ca. 86m² große Dachterrasse
- Garage mit elektrischem Rolltor

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

??? ??? ??? ???????????

Sinsheim liegt im Herzen des Kraichgaus zwischen Heidelberg und Heilbronn und grenzt an die südlichen Ausläufer des vorderen Odenwalds.

Die Stadt hat ca. 35.000 Einwohner und bietet Ihnen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ihre Kinder besuchen die Kindergärten und Schulen vor Ort. Die Badewelt Sinsheim oder das Technikmuseum lohnen sich immer für einen Besuch. Der Veranstaltungskalender der Stadt ist prall gefüllt, Highlights sind dabei das Sinsheimer Fohlenfest im Frühjahr, das Stadtfest im Sommer und der Weihnachtsmarkt.

Bei den mehr als 300 Vereinen findet jeder etwas Passendes für sich. Sportler freuen sich zudem über zahlreiche Sportstätten wie u.a. Tennisplätze, Reitställe oder den hiesigen Golfclub.

Internationale Bekanntheit erlangte die Stadt durch die sportlichen Erfolge des Fußballclubs TSG Hoffenheim, der seine Heimspiele in PreZero Arena austrägt.

Anbindung an das Autobahnnetz haben Sie über die A6, Busse und Bahnen stehen Ihnen zur Verfügung.

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 30.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ?????????: 24130046_dp - 74889 Sinsheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com