AXEL MUTH
IMMOBILIEN

Exposé - Nr. AME1.3014
Kaufobjekt
Adalbert-Stifter-Str. 17, 74889 Sinsheim

Ihr Ansprechpartner:
Herr Axel Muth
07262/91500

Ihr eigenes Reich: Ein ganzes Dachgeschoss für Sie!



Modernes Wohnzimmer mit KI eingerichtet

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	74889
Land	Deutschland
Ort	Sinsheim
Wohnfläche	ca. 107,12 m^2
Nutzfläche	ca. 73,07 m^2
Anzahl Zimmer	4,50
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 6 m^2
Anzahl Wohneinheiten	3
Kaufpreis	339.000,00 €
Stellplatzmiete	50,00 €
Stellplatzanzahl	1
Netto Kaltmiete	1.350,00 €
ge-braucht/gepflegt	Ja

Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieeffizienz-klasse	A
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis	06.04.2036
Endenergiebe-darf	35,64 kWh/(m^2*a)
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe, Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Aufzug
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Etagenzahl	3
Küche	offene Küche
Dist.Kindergarten (km)	0,50 km

Internet: http://www.muth-immo.de
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810

Dist. Gymnasium (km)	2 km
Verfügbar ab	2026-12-01
Vermietet	Ja

Beschreibung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. Sie wurde 1992 als Dachausbau und Zusammenlegung von 2 Wohnungen erstellt.
Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Mit drei Schlafzimmern und einem Badezimmer eignet sich das Zuhause ideal für Paare, Familien oder alle, die gerne flexibel wohnen möchten.

Besonders angenehm ist die offene Küche, die den Wohnbereich modern und offen wirken lässt. Dazu kommt eine überdachte Loggia, auf der Du entspannte Momente genießen und den Blick über die Stadt schweifen lassen kannst.

Die Wohnung ist sofort verfügbar.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem technisch modernen und soliden Erhaltungszustand. Erst im September 2024 wurde das Gebäude mit einer zukunftssicheren Buderus Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet; bereits 2018 wurden zudem die Dachgauben energetisch und baulich umfassend saniert.

Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Wohngebiert Gartenstadt von Sinsheim. Die Lage im Dachgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur drei Parteien garantiert eine überschaubare Hausgemeinschaft und ein ruhiges Wohnumfeld.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist gepflegt und zeichnet sich durch ausgewählte Ausstattungsdetails aus. Im Wohnbereich sind hochwertige Dielen aus echtem Ahornholz verlegt. Der offene Küchenbereich ist das Zentrum der Wohnung und bietet , zusammen mit der angrenzenden Vorratskammer praktische Stau- und Arbeitsflächen.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die doppelt verglasten Fenster fügen sich stimmig in das Wohnkonzept ein. Zusätzlicher Stauraum ist sowohl innerhalb der Wohnung als auch außerhalb des Wohnbereichs vorhanden. Zur Wohnung gehört zudem ein befestigter Außenstellplatz direkt am Haus. Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt zentral und energieeffizient über die neu installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2024.

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen



Ansicht von oben



blick über die Stadt

Internet: http://www.muth-immo.de
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810



Sonnige Wohnstraße mit heller Hausfassade

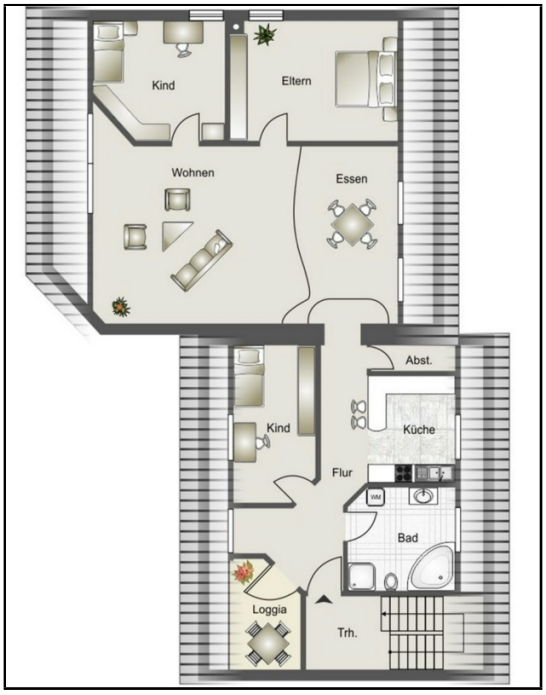


Dekorierte Küche

Internet: http://www.muth-immo.de
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810



Heller Essbereich mit elegantem Eichentisch



Grundriss visualisiert

Internet: http://www.muth-immo.de
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810



Bad mit deko



keine Käuferprovision

Internet: http://www.muth-immo.de
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen