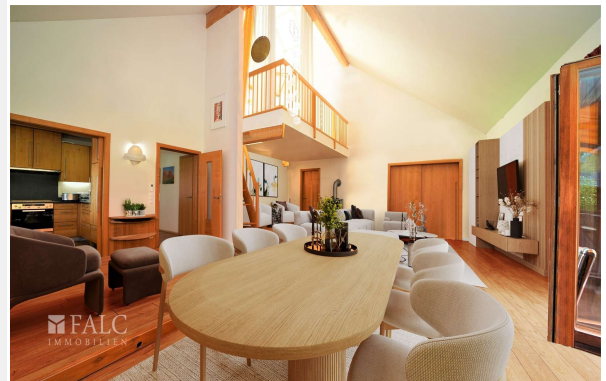




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-39796

Kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus in Sinsheim - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

995.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.605,19 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
Exposé inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	337,0 m²
Nutzfläche	45,0 m²
Grundstücksfläche	753,0 m²
Gesamtfläche	381,9 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.04.2033
Energiekennwert	43.8 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	A
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Im Herzen des Kraichgaus

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Ehrstädt. Wundervolle Sträßchen, Wege und Pfade laden zum Spaziergehen, Wandern und Fahrradfahren ein. In etwa 400 Metern Entfernung liegt eine Bushaltestelle und verbindet Sie optimal mit den umliegenden Orten und dem Sinsheimer Zentrum.

Sinsheim liegt zwischen Heidelberg und Heilbronn und grenzt an die südlichen Ausläufer des vorderen Odenwalds. Mit den Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen hat die Stadt? Sinsheim eine Verwaltungsgemeinschaft ?vereinbart.

Sinsheim ist bekannt durch das Technik-Museum, die Badewelt und die Messe sowie die sportlichen Erfolge der TSG 1899 Hoffenheim und deren PreZero Arena.

?In der Stadt befinden sich mehrere Bahnhöfe an der Elsenzthalbahn Bad Friedrichshall–Heidelberg. In Steinsfurt zweigt die Bahnstrecke Steinsfurt–Eppingen ab, an der sich in Reihen ein Haltepunkt befindet, und die in Eppingen Anschluss an die Kraichgaubahn Karlsruhe–Heilbronn herstellt. Auf der Elsenzthalbahn verkehren die S-Bahn-Linie S5 der S-Bahn RheinNeckar (Heidelberg–Sinsheim–Eppingen), die Regionalexpress-Linie RE 2 (Mannheim–Heilbronn) und die Linie S42 der Stadtbahn Heilbronn.

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien des Sinsheimer Stadtbusses, der in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) eingebunden ist. Sinsheim liegt direkt an der A 6 Mannheim–Heilbronn. Die Stadt ist über die Anschlussstellen Sinsheim, Sinsheim-Süd und Sinsheim-Steinsfurt zu erreichen. Ferner führen die Bundesstraßen 39, 45 und 292 durch das Stadtgebiet.

Objektbeschreibung

Sie suchen eine geeignete Immobilie, um sich Ihren Traum von der Selbständigkeit und Wohnen unter einem Dach zu verwirklichen?

Herr Franzke freut sich, Ihnen ein Anwesen mit individuell anpassbarem Raumangebot im schönen Sinsheimer Teilort Ehrstädt vorstellen zu können. Alle Räumlichkeiten können Sie individuell nach Ihren Vorstellungen und Wünschen gestalten. Ob Büro-, Besprechungs- oder Seminarbüro, Behandlungs- oder Wartezimmer, Ihren Möglichkeiten sind beinahe keine Grenzen gesetzt!

Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 312 m² wurde 2005 auf einer

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Grundstücksgröße mit 753 m² in Holzständerbauweise erbaut. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und einem ausbaubaren Dachboden. Zusätzlich stehen Ihnen ein Nebengebäude mit Fitnessraum, ein Nebengebäude mit Sauna, ein Weinkeller, zwei Terrassen, ein Balkon, ein Garten, ein Carport für drei PKW und ein Außenstellplatz zur freien Verfügung.

Regelmäßige Erweiterungen haben dieses Haus auf einen hohen Standard gesetzt und erleichtern Ihren Alltag.

Naturbelassenes Echtholz-Parkett aus Douglasie schmückt die Fußböden der Wohnräume, das Bad wurde mit Fliesen im warmen Terrakottaton ausgestattet. Die Fensterrahmen und -Türen der zweifach verglasten Fenster bestehen aus langlebiger Lärche, die Eingangstüre aus massiver Buche, die Innentüren, die Wandschränke und die Küche aus Erle wurden von zwei Schreibern angefertigt und kunstvoll gestaltet.

Für Dämmung und Befestigung wurde ausschließlich Material aus der Natur verwendet, beispielsweise bestehen die Dämmplatten aus Holzfaser, das Pyramidendach wurde mit Hanf gedämmt, die Räume erwärmen sich durch eine Wandheizung, deren Kupferspiralen in den Lehm eingelassen wurden.

Eine Wasserenthärtungs- und Filteranlage bereitet das Trinkwasser durch Umkehrosmose basisch auf. Zur Vermeidung von Störstrahlen wurden sämtliche Elektro-Kabel abgeschirmt.

Beheizt wird dieser Wohndiamant mit einer Öl-Zentralheizung, deren Haustechnik sich in einem Anbau neben dem Haus befindet. Der Eingangsbereich und das Bad sind mit einer zusätzlichen Fußbodenheizung ausgestattet, Lagerfeuerstimmung erzeugt der Kaminofen im Wohnbereich, eine Photovoltaik-Anlage trägt zur Kostenersparnis bei.

Der Glasfaseranschluss für bis zu 1000Mbit/s von NetCom liegt bereits im Haus.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann lehnen Sie sich entspannt zurück und besichtigen das Haus mit unserem exklusiven 360 Rundgang. Hierfür klicken Sie einfach auf den Link:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2992427>**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Genau das Richtige für Sie!

Übersichtlich und ordentlich bleibt es in der Diele dank der Schränke unter der Treppe für Jacken, Schuhe und Handtaschen.

Durch den Flur gelangen Sie in den bisherigen Wohn- und Essbereich des offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzepts. Bodentiefe Faltschwebetüren ermöglichen den Weg zu Ihren beiden Terrassen und den Garten. Der große Raum ist beliebig aufteilbar, ob Besprechungsraum, Empfangsbereich, Einzel- oder Großraumbüro, Behandlungs- oder Wartezimmer, Ihren Möglichkeiten sind beinahe keine Grenzen gesetzt!

An sehr sonnigen Tagen kann die südliche Terrasse durch sechs großflächige elektrische Markisen überschattet werden, dies ermöglicht einen angenehmen Aufenthalt und senkt gleichzeitig die Temperatur in den südlich gelegenen Zimmern.

Verfügen Sie auch über einen grünen Daumen? Nicht einsehbar von den Nachbarn haben Sie hier eine gemütliche Stelle an der freien Luft zum Lesen oder der Sonne das Gesicht entgegenstrecken. Alternativ entspannen Sie in der Sauna oder verbrennen ein paar Kalorien im Fitnessraum im achteckigen Wellness-Gebäude. Hier finden Sie auch den Abgang zum Weinkeller, in dem das ganze Jahr die gleiche Temperatur herrscht, so lagern Ihre guten Tröpfchen bestens geschützt.

Zurück im Haus befinden sich links vom Wohnbereich ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und WC und zwei separaten WCs, eines davon mit zusätzlichem Urinal.

Am Ende des Flurs befindet sich das Reich der Küchenfee, in der Sie kulinarische Köstlichkeiten für Ihre Lieben zubereiten können und welches Sie mit der Terrasse verbindet.

Zwei weitere Zimmer stehen hier zur Verfügung, mit viel Raum zur freien Gestaltung. Sie können sie beispielsweise wie bisher als Arbeitszimmer und Atelier einrichten, natürlich ist auch die Funktion als Schlaf- und Kinderzimmer denkbar.

Über die offene massive Buchenholz-Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss in eine großzügige Diele.

Durch die in der Dachspitze eingelassene Glaspyramide wird der großzügige Wohnraum im Obergeschoss zusätzlich mit Tageslicht geflutet. Zwei der Kuppelfenster lassen sich für die Luftzirkulation öffnen. Erleben Sie hier kuschelige Stunden mit der Familie oder lustige

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Spielerabende mit den Freunden.

Auch Frischluftfanatiker kommen auf Ihre Kosten dank des großen L-förmigen Balkons zur Süd- und Westseite. Genießen Sie die tolle Aussicht auf den Garten oder ein gutes Glas Wein bei Sonnenuntergang. Die elektrischen Markisen schützen auch hier vor zu hoher Sonneneinstrahlung.

Sonstiges
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
Daneben finden Sie drei geschickt geschrittene Zimmer, hell und freundlich, eines davon als Durchgangszimmer. Die jetzigen Eigentümer nutzen diese als Schlaf-, Arbeitszimmer und Atelier. Auch als Kinderzimmer eignen sich die beiden äußeren Zimmer ideal, da sie fast identisch beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.
Ihre neue Badeoase finde Sie auf der rechten Seite, ein geschmackvolles Traumchen, das Sie zum Entspannen einlädt. Zeitloses Weiß harmoniert mit warmen Holzelementen. Eine große Badewanne wird ergänzt durch ein Doppelwaschbecken und ein WC. Ein separates WC auf dieser Ebene verhindert lästige Störungen beim Entspannen.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcmimo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Das klingt so, als wäre es der ideale Raum für Ihren Traum? Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcmimo.de, bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn. Schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcmimo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

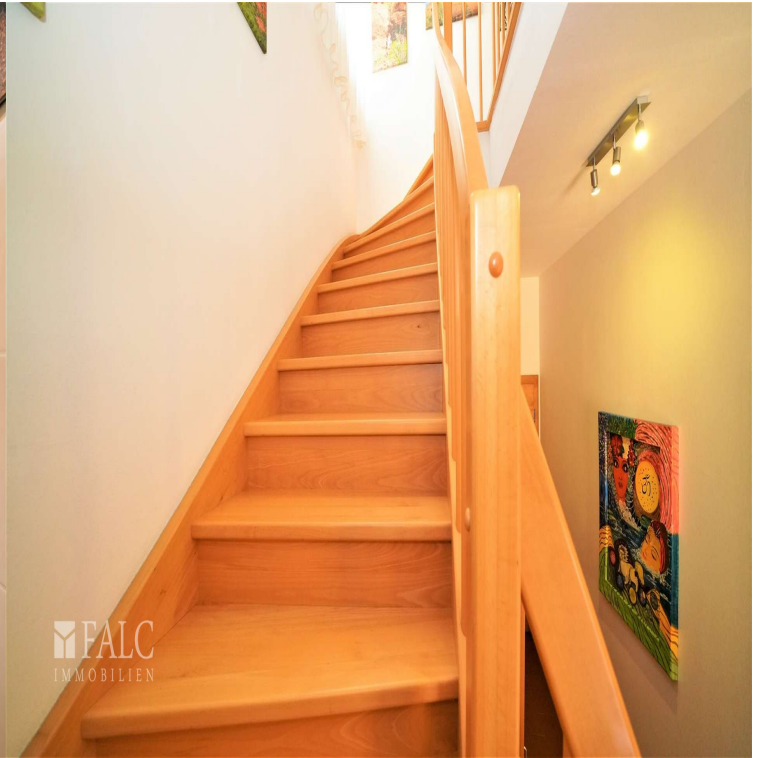
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

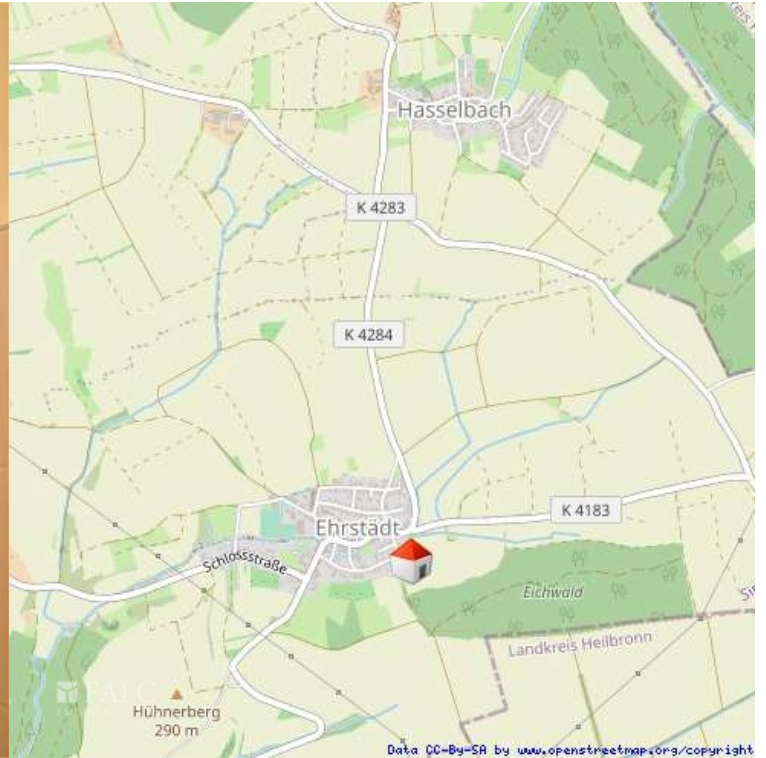
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

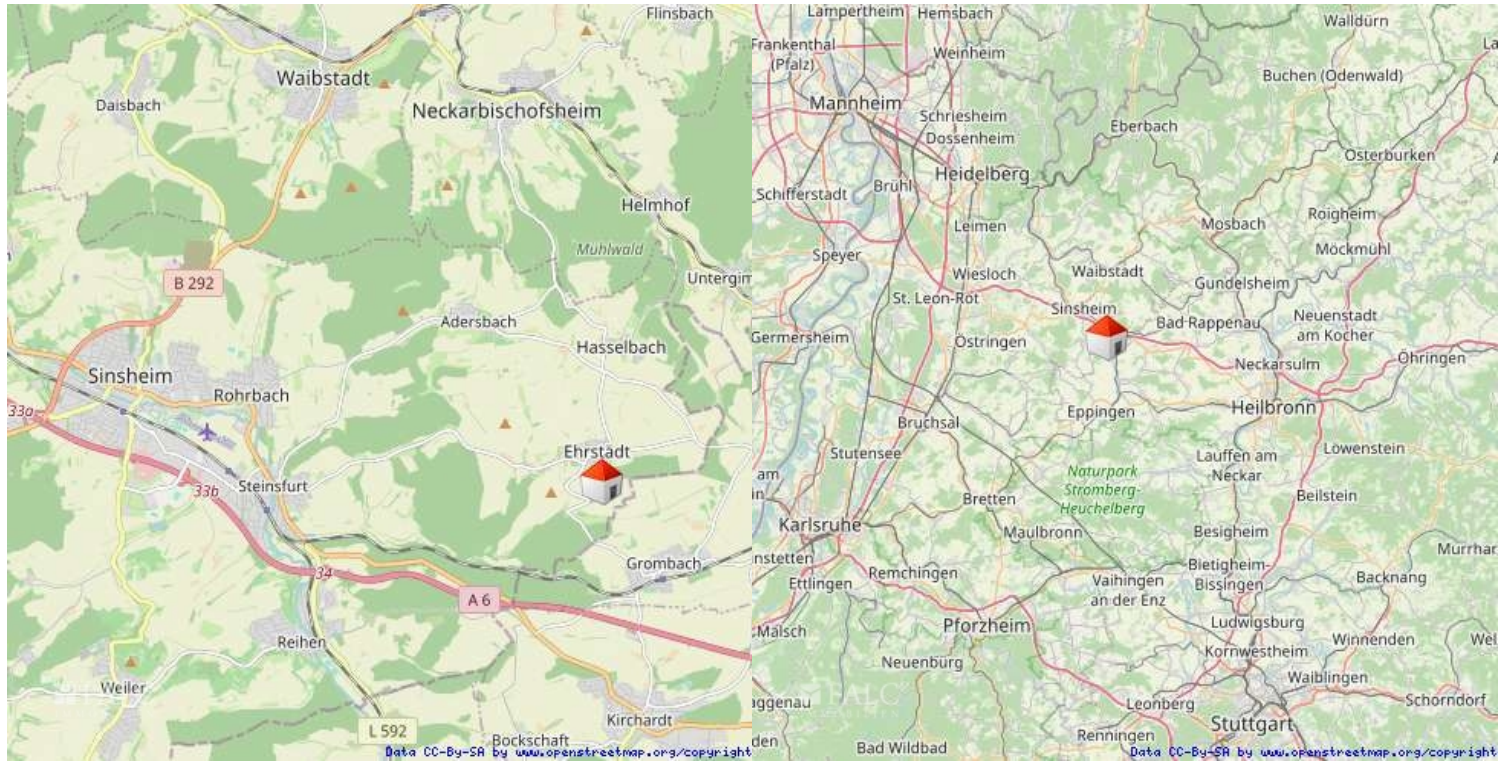
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



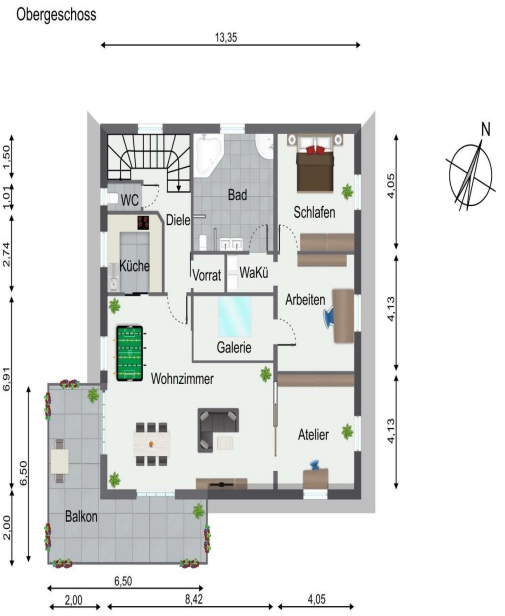
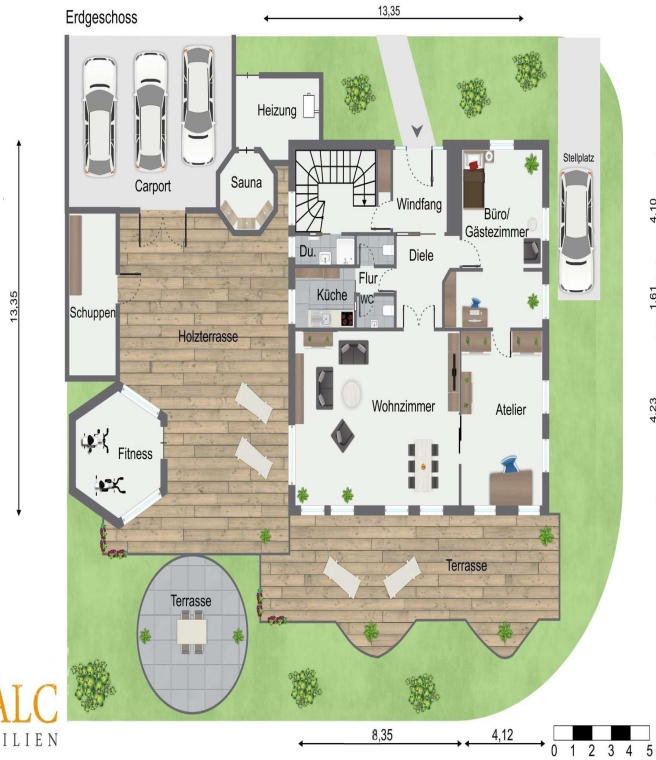
Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)