

Sinsheim

# Erstbezug: Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse und Garage

Objektnummer: 24130046\_dp



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

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

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 24130046_dp  |
| Wohnfläche   | ca. 154,7 m² |
| Etage        | 2            |
| Zimmer       | 4            |
| Schlafzimmer | 3            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 2023         |
| Stellplatz   | 1 x Garage   |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 649.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Penthouse                                                                 |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 5 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 30.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.08.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24130046\_dp - 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: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 155m<sup>2</sup> 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 auf Wunsch inklusive der abgebildeten Möblierung zum Erstbezug angeboten. 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 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. 86m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Ausstattung und Details

- offener Grundriss
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Isolierfenster
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- alle Schlafzimmer mit Ankleidenischen
- 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. 86m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- Garage mit elektrischem Rolltor

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Weitere Informationen

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+.

Objektnummer: 24130046\_dp - 74889 Sinsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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