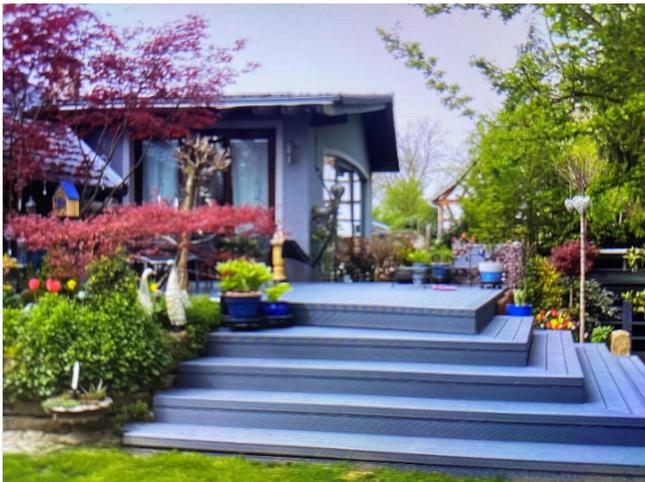


Exposé

Mehrfamilienhaus in Sinsheim

Mehrfamilienhaus mit viel Potential



Objekt-Nr. **OM-237896**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Neuwiesenstrasse 2
74889 Sinsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	989,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	13,00	Garagen	3
Wohnfläche	405,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	175,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnhaus mit bis zu 3 Einheiten, Teilungserklärung liegt vor, im Besitz seit 1996.

In den 1960ern wurde das Haupthaus neu aufgebaut.

In den 1970ern wurde der erste Anbau mit den beiden Garagen, dem grossen Wohnzimmer, dem Treppenhaus und dem Bad ausgeführt.

2001 wurde eine Scheune mit direktem Anschluss an das Gebäude ausgebaut und zeitweise als Büro genutzt, in diesem Zuge wurde aus einer ehemaligen Terrasse der jetzige Wintergarten, 2004 wurde das Hauptdach erneuert (bis zu 240mm Wärmedämmung) , zeitlich wurde im Dach ein Studio mit einem Bad ausgebaut.

Die Fassade vom Haupthaus wurde mit einem WDVS (120-160mm) 2009 energetisch saniert, die Sanitärinstallationen sind im Lauf der Jahre erneuert worden, seit 2012 ist eine Photovoltaikanlage mit 9,9 kWp installiert, (Vergütung noch mit über 17cent/kwh),

ein Glasfaseranschluss liegt funktionsbereit im Gebäude.

Die untere Einheit verfügt über einen separaten Eingang und kann in sich abgeschlossen fremd vermietet werden, zur Südseite sind 2 Balkone im EG und OG vorhanden,

die 3 Einheiten sind zur Zeit offen, da das Objekt zuletzt als Einfamilienhaus genutzt wurde. Direkt am Wintergarten schliesst eine Terrasse von ca. 20m² mit WPC-Dielen an, von hier aus führt eine grosszügige Treppe in den Garten, der mit altem Baumbestand, unterschiedlichster Bepflanzung, grossem Gartenhaus und überdachter Pergola zum Verweilen einlädt und viel Privatsphäre bietet, im hinteren Gartenteil ist leicht abgetrennt eine Holzterrasse, auf der ztw. ein Holzpool aufgebaut war,

in den letzten 7 Jahren hatten wir einen durchschnittlichen Heizölverbrauch von ca. 3000 bis 3.450 l/a, mit Warmwasserzeugung, der wahre Verbrauch liegt somit deutlich besser wie die Berechnung lt. Energieausweis, z.Zt. läuft eine Studie zur Nahwärmeversorgung im Ort, wenn diese umgesetzt wird könnte das Gebäude angebunden werden und braucht dann keine Ölheizung mehr,

Ausstattung

Im Gebäude befinden sich zur Zeit 2 Speckstein-Kaminöfen , im Wohnzimmer mit zum Teil über 3m Raumhöhe ist noch ein offener Kamin vorhanden, im Wintergarten ist ein separater Kaminzug vorhanden, in der unteren Wohnung kann noch ein Kaminofen angeschlossen werden,

In vielen Zimmern sind Holzdecken ausgeführt,

es sind Böden mit Marmorfliesen, Feinsteinzeugfliesen, Echtholzparkett und aus Massivholzdielen vorhanden, ins Studio führt eine freitragende Designertreppe ,

das Bad der oberen Wohnung hat eine Whirlpoolwanne,

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Privat an Privat, Provisionsfrei, VHB

Lage

Das Objekt liegt in Adersbach, ein Ortsteil der Grossen Kreisstadt Sinsheim, verkehrstechnisch gut angebunden, ca.5-10 Minuten nach Sinsheim, zur Autobahn A6 oder nach Neckarbischofsheim, Wald und Wiesen liegen fussläufig in unmittelbarer Nähe, direkt im

Ort ist ein Kindergarten und ein kleiner Hof-Metzgerladen, Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe,

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick von Nord-West

Exposé - Galerie

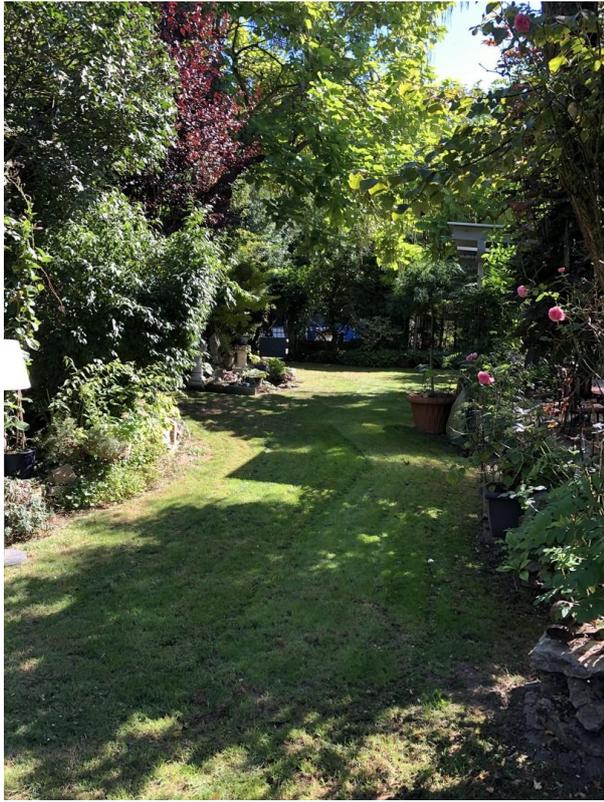


Pergola im Garten



Blick von Süd-West

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Blick von der Terrasse



Blick Terrasse zur Pergola

Exposé - Galerie



Garten



OG in der ehemaligen Scheune

Exposé - Galerie



EG in der ehemaligen Scheune



Wohnzimmer Wohnung OG

Exposé - Galerie



Flur Wohnung OG



Wintergarten Wohnung OG

Exposé - Galerie



Küche Wohnung OG



Esszimmer OG mit Eichenboden

Exposé - Galerie



Studio im Dach mit Eichenboden



Bad im Studio

Exposé - Galerie



Küche Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Bad Wohnung EG

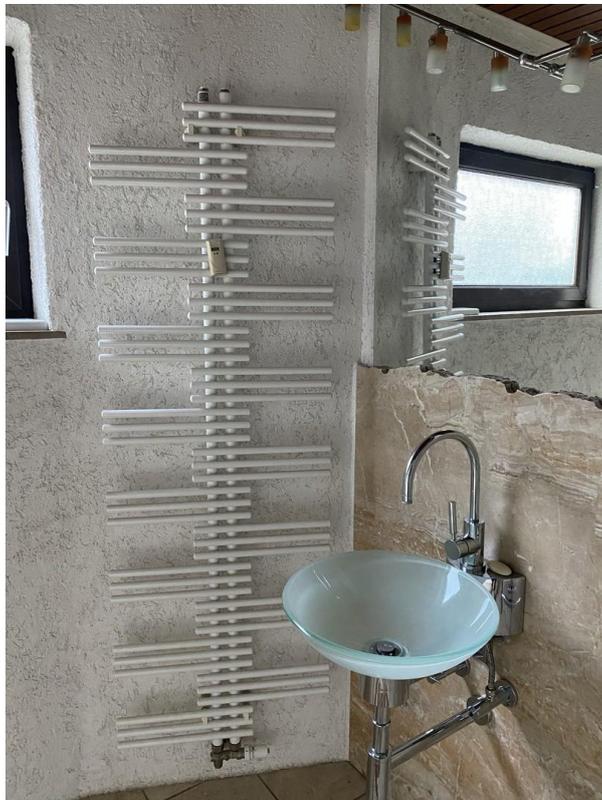


Zimmer Wohnung EG

Exposé - Galerie



Whirlpool Bad Wohnung OG

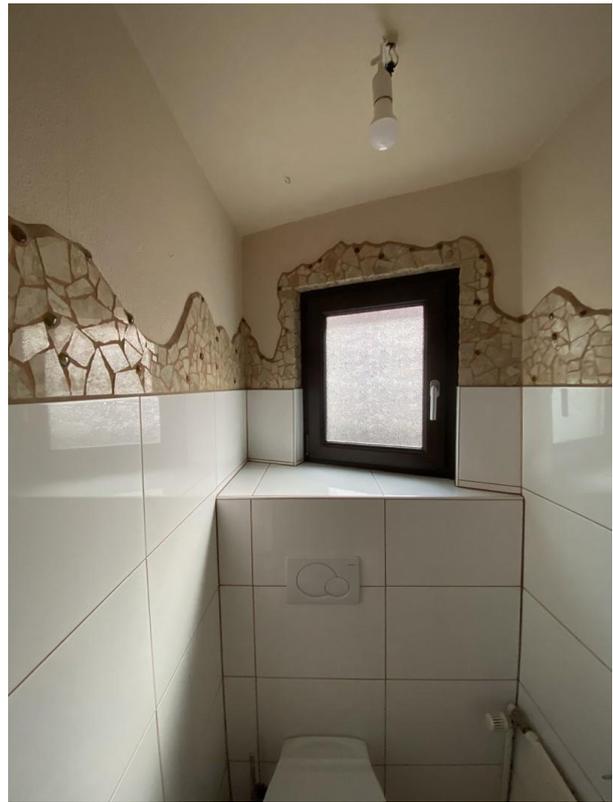


Bad Wohnung OG

Exposé - Galerie



Bad Wohnung OG



Gäste WC Wohnung OG



Bad in der ehemaligen Scheune

Exposé - Galerie

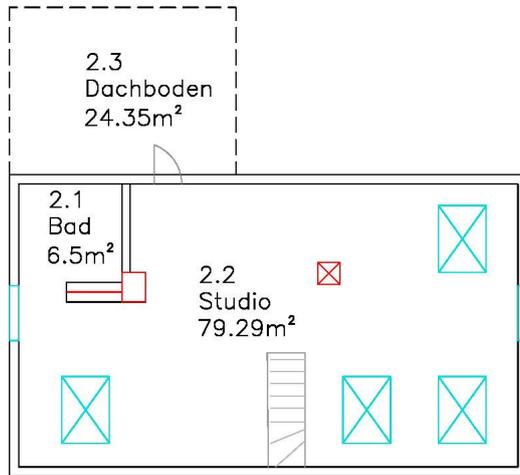


Zimmer in der ehemalig. Scheune



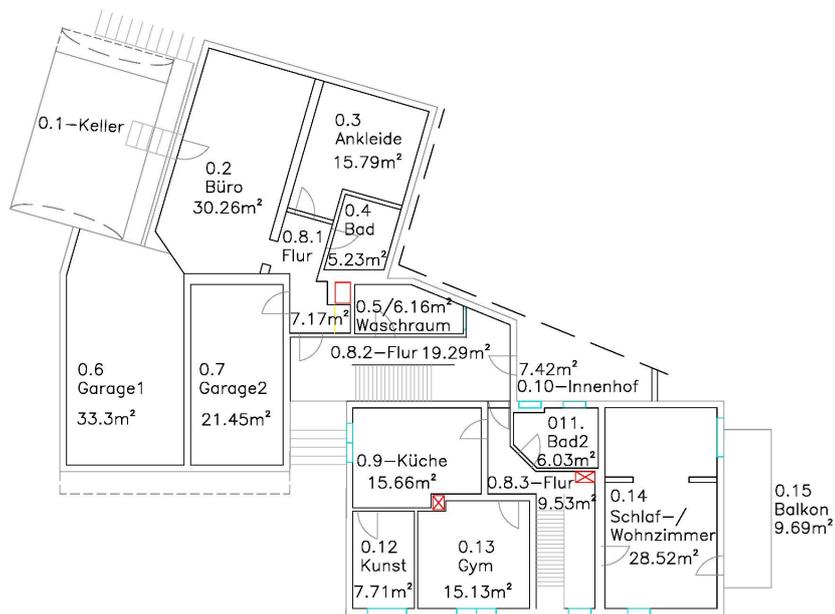
Flur in der ehemaligen Scheune

Exposé - Grundrisse



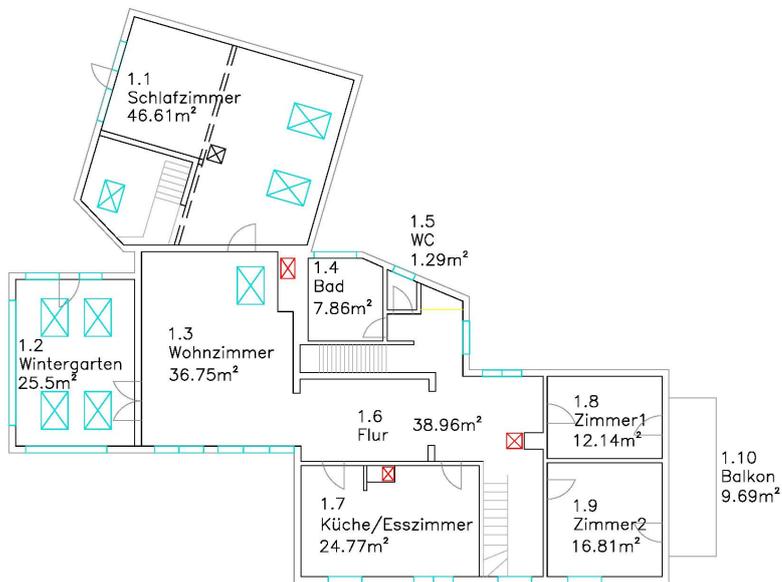
DG

Exposé - Grundrisse



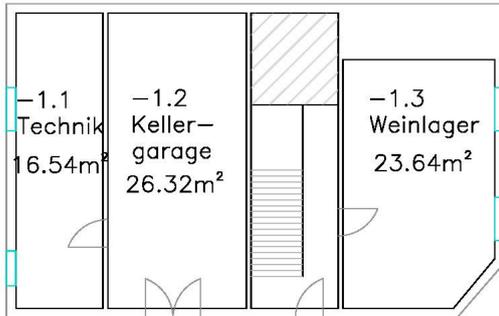
EG

Exposé - Grundrisse



1.OG

Exposé - Grundrisse



UG