

Exposé

Einfamilienhaus in Sinsheim-Eschelbach

Individuelles Haus für geräumiges Wohnen oder für Arbeit und Wohnen -Als Renditeobjekt interessant.



Objekt-Nr. **OM-251474**

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Bassenhoff-Fendesak

74889 Sinsheim-Eschelbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	397,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Haus eignet sich besonders für eine größere Familie oder jemanden, der Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinbaren will. Es ist insgesamt klar gegliedert. So finden Sie im Gartengeschoß drei geräumige Zimmer, die Sie als Kinderzimmer, Büro- oder Hobbyräume nutzen können. In einem weiteren Raum gibt es die Möglichkeit eine Küche einzurichten. Anschlüsse sind vorhanden. Gleich daneben ist das Duschbad. Alle genannten Räume betritt man vom sehr großen Flurbereich. Die Zimmer nebst Wohnbereich haben Zugang zum leicht zu pflegenden, kleinen Garten. Gehen Sie von dieser Ebene eine halbe Etage hoch kommen Sie in den Nebeneingangsbereich, der auf der einen Seite auf den Hof und auf der anderen Seite zu einer kleinen Terrasse und zum Garten führt. Der gesamte Gartengeschoßbereich könnte auch recht einfach als separate (Einlieger-)wohnung oder als Büro-/ Geschäftsbereich abgetrennt und genutzt werden.

Geht man vom Nebeneingangsbereich wiederum eine halbe Etage hoch, ist man im Hauptwohnbereich.

Der Hauptwohnbereich ist selbstverständlich auch repräsentativ durch die Haupteingangstüre zu betreten. Hier geht es vom Flur in das offene, helle und einladende Empfangs-/ Wohnzimmer. Es kann ein Kaminofen angeschlossen oder ein Kachelofen eingebaut werden. Er ist hell und einladend und Sie haben direkten Zugang zum Balkon durch eine zweiflügelige Tür. Über den anschließenden Flur, von dem links das Gäste-Wc abgeht, erreichen die Bewohner durch eine Glastüre das sehr geräumige (Privat-) Wohn-Esszimmer mit angeschlossener offener Küche. Es gibt genügend Platz für den Esstisch und eine Sofaecke. In der Küche finden Sie eine Kochinsel und eine Umrandung für Elektrogeräte in Granitstein. Die Spüle ist ebenfalls in eine Granitfläche eingelassen. Durch die leichte Hanglage genießen Sie auf dieser Ebene einen schönen Ausblick über Eschelbach mit viel Grün, noch mehr vom Balkon aus, der zwei Seiten des Hauses komplett umläuft. Sie erreichen ihn durch eine der drei Flügeltüren vom Ess- und Kochbereich. So kann das Frühstück oder das Abendessen mit wenig Aufwand draußen serviert werden.

Im OG setzt sich das helle Wohnklima fort, durch die Galerie mit Blick nach unten und den extravaganten halbrunden Gauben, die besonders viel Licht in die Zimmer holen. Im Schlaf- und Kinderzimmer liegt warmes Ahornparkett. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer großen Wanne. Auch die Dusche hat eine angenehme Größe. Fliesen und Granit sind im Badezimmer ein gestalterisches Element.

Ergänzt wird das Haus durch eine sehr geräumige Garage, die auch vom Flur des Hauses begehbar ist, so dass Sie trockenen Fußes ins Auto steigen können, Die Garage ist beheizbar und gefliest und hat eine Dreiphasenwechselstromsteckdose. Sie könnten die Garage durchaus auch als Büro-Werkstatt-Atelier nutzen. Außerdem ist sie unterkellert und bietet damit Stauraum für nicht dringend benötigte Dinge. Zudem gibt es hier einen zweiten Waschmaschinenanschluss.

Die Steckdosenanzahl ist durchaus als überdurchschnittlich anzusehen. Es gibt Leerrohre für zum Beispiel für den Einbau einer Solaranlage. Eine Satellitanlage ist vorhanden.

Das Haus ist natürlich für Familien mit mehreren Kindern oder als Generationenhaus hervorragend geeignet. Aber auch für Menschen, die Beruf und Familie unter einem Dach

vereinen möchten, ist dieses Haus eine gute Option.

Ausstattung

Zusammengefasst:

Großzügiges, helles, individuelles, gut ausgestattetes Haus mit pflegeleichtem, kleinen Garten

8 Zimmer

1 Wannenduschbad

1 Duschbad

1 GästeWC

Balkon

Terrasse

Garage

Keller

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Mitten im Ort

Mit Grünblick, Fernblick

Gute Infrastruktur

Gute Verkehrsanbindung

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße im kleinen historischen Ort Eschelbach der Gemeinde Sinsheim eingebettet in den Kraichgau. Es gibt einen Arzt und eine Zahnärztin, eine Kita und die örtliche Grundschule. Darüber hinaus hat Eschelbach das Glück, einen Metzger, eine Hofmetzgerei, wo man auch frisches Gemüse bekommt, eine Bäckerei und einen Dorfladen zu besitzen. Man kann ins Restaurant oder die Gaststätte gehen, oder einen Kaffee trinken und im Sommer italienisches Eis essen. Der örtliche Blumenladen hat immer nette Angebote, außer Blumen auch zum Beispiel besondere Tees und Gewürze. Supermärkte wie Rewe, Penny und Aldi sind im 2km entfernten Angelbachtal. Dort gibt es auch eine Apotheke und die Polizeistation im Schloss. Der schöne Schlosspark dort lädt zum Spazieren ein und die jährlichen Feste und Spektakel dort zum Beispiel an Pfingsten sind eine schöne Abwechslung. Eschelbach selbst hat ein reges Vereinsleben. Wer die jährlichen Feste besucht und selbst aufgeschlossen ist, ist schnell im Ort aufgenommen.

Die ÖPNV-Anbindung ist gut. So fährt ein Linienbus nicht nur die Nachbarorte an, sondern auch Wiesloch / Walldorf, Sinsheim und Hoffenheim. Auch eine Weiterfahrt nach Östringen, Heilbronn, Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg ist gesichert. Wer lieber mit dem Auto fährt, genießt die Ruhe des Ortes und fährt dank der nur circa 4km entfernten Autobahnauffahrt schnell in alle Richtungen. Eine Bahnverbindung gibt es sowohl in Sinsheim selbst als auch in Hoffenheim und Wiesloch / Walldorf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Geräumige Garage

Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Blick vom Empfangs/Wohnzimmer



Blick vom WZ zur Galerie

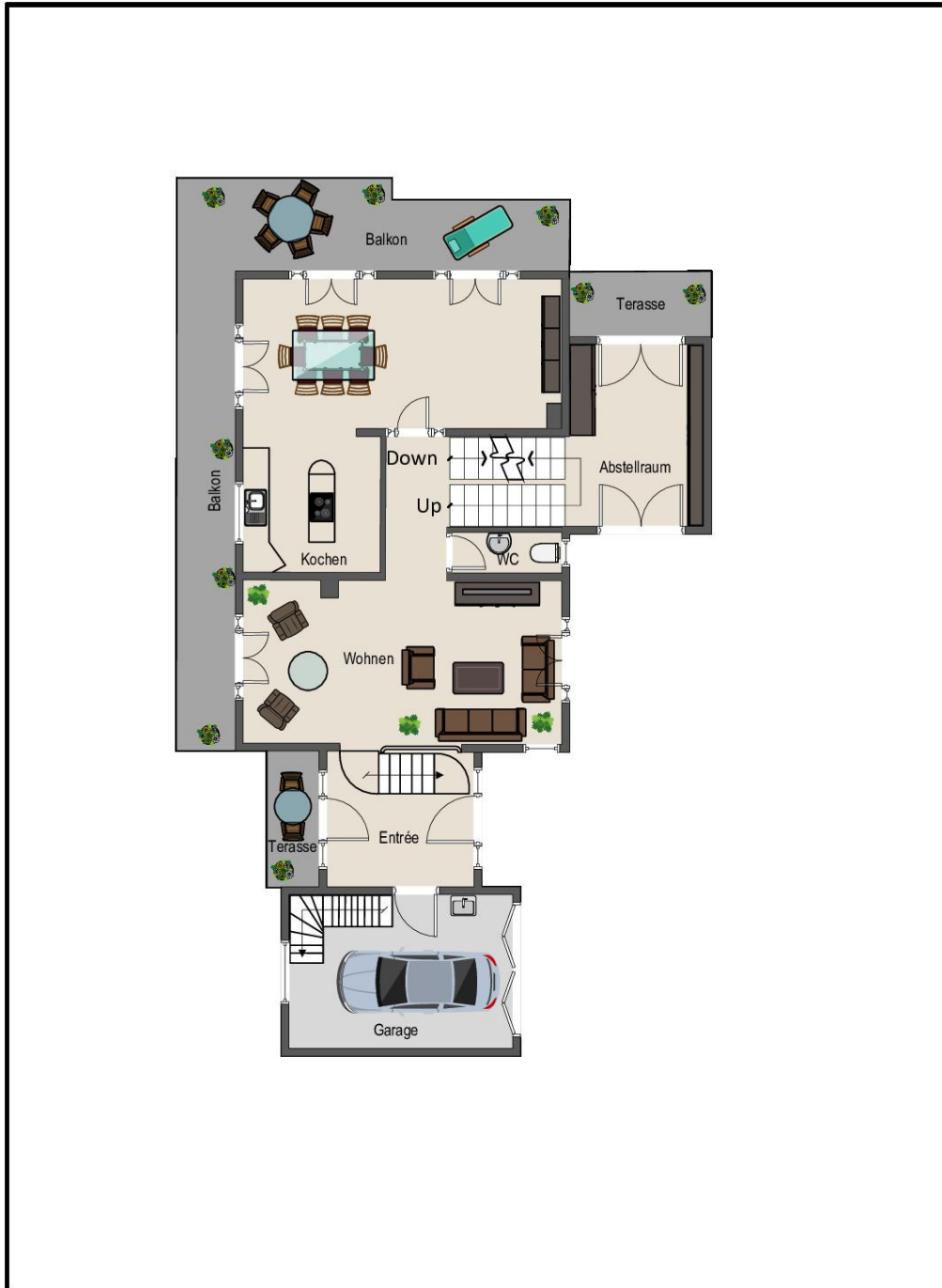
Exposé - Grundrisse

Grundriss: Im Kirchgrund 8 Gartengeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss: Im Kirchgrund 8 Hauptgeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss: Im Kirchgrund 8 Dachgeschoss

