

Exposé

Einfamilienhaus in Sinsheim/ Hoffenheim

560 QM Wohnfläche / 3 oder 4 Wohnungen oder 360 Qm tolles Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-310640**

Einfamilienhaus

Verkauf: **758.000 €**

Ansprechpartner:
Brandt
Telefon: 0173 8310454

74889 Sinsheim/ Hoffenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	822,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	340,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anliegend noch einen Umbauplan wie das riesengroße bisherige Einfamilienhaus mit circa 360 qm zu einem 3 oder 4 Wohnungen Mehrfamilienhaus umgebaut werden kann und das ohne zu viel Aufwand.

Das großzügige, stattliche Einfamilienhaus im Bungalowstil wurde durch ständige Instandhaltungsmassnahmen sehr gut in Schuss gehalten und bedarf weniger Reparaturen. Lediglich die Bäder gehören neu saniert, da das optische Erscheinungsbild in der Farbe oliv/braun wohl nicht mehr dem neusten heutigen Geschmack entspricht (oder aber Retrostil zu schätzen weiss). Die 3 Dachfenster müssen jedoch erneuert werden.

2015 wurde die Heizung/ Fussbodenheizung auf Fernwärme umgestellt.

Es werden lediglich 234 m² als Wohnfläche auf dem Berechnungsplan angegeben, tatsächlich sind es aber mindestens 360 m² und weitere circa 70 qm² als Nutzfläche. Denn es wurden weder die Balkone noch der Freisitz noch der Wintergarten mit berechnet.

Daher ist die Wohnfläche locker mit mindestens 360 m² zu berechnen und das wie es jetzt vorliegt.

Bei der beiliegenden Alternativen sind es 560 qm Wohnfläche und das ohne wesentliche Erweiterung des Baubestandes!!!!

Ich bitte aber, wem es darauf ankommt, dies selber zu vermessen, denn eine Gewähr übernehme ich nicht. Das ist bei einem Einfamilienhaus auf Grund der verschiedenen Berechnungsmethoden auch für einen Laien nicht vor zu nehmen.

Die Nutzfläche liegt im Untergeschoss von welchem aus man direkten Gartenzugang hat und von der großen Garage in das Untergeschoss über eine schöne freitragende Treppe (das bedeutet, sie hat statisch keine Wandberührung und trägt sich nur von den Stützen zwischen den Treppenstufen, was eine sehr offene Gestaltung ist und sehr teuer in der Herstellung ist) gelangt.

Im OG befindet sich ein Balkon und darunter im Eingangsgeschoss eine 50 qm² große Terrasse und von der unteren Ebene aus, können Sie sowohl einen großen Wintergarten nutzen (und den davor liegenden Freisitz) als auch direkt in den Gartenbereich gelangen. (Das kann mit 50% in die Wohnflächenberechnung eingespist werden und hat bei den 234 m² nicht stattgefunden).

Insgesamt ist das Haus großzügig gehalten und verfügt über einen offenen, freundlichen Eingangsbereich, der an 2 Seiten verglast ist und damit überall Licht rein lässt.

Der Ausblick ist wohl selten schön und erholsam, einfach unbeschreiblich schön. Vor allem unverbaubar. Das macht das Objekt schon an sich einzigartig, die hinzukommende Grundstücksgröße hebt es zu einer echten Rarität an.

Es sind 2 Bäder vorhanden sowie ein Gäste WC. Desweiteren 2 selbstständige Garagen, von der einen Garage aus ist ein direkter Zugang über eine freitragende Treppe ins Haus gegeben. Ein größere Schuppen/ Gartenhaus im Garten bietet weitere Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte und ähnliches.

Der Garten hat einen Brunnen und ein Glasgewächshaus mit Wasseranschluss.

Im Keller ist ein Barraum / Küche mit Aussenbegehung und Übergang zum Wintergarten. Dieser großzügige Raum verfügt auch über einen Kachelofen, der Heizungsschächte in den Treppenhausbereich hat.

Das tolle Einfamilienhaus, das sich für eine größere Familie oder Mehrgenerationen anbietet liegt im Ortsteil Hoffenheim in der Nähe des Stadions.

Ein Umbau in ein Dreifamilienhaus oder die Nutzung mit einem Büro ist ebenfalls ohne viel Aufwand möglich. Anliegender Plan ist eine von vielen machbaren Alternativen.

Man sollte sich das Haus nicht entgehen lassen, will man in der Umgebung zwischen Heidelberg/ Waldorf und Heilbronn wohnen.

Sollten Sie bis hierher gelesen haben, sind Sie interessiert und ich würde mich auf weiteres Interesse freuen und Ihnen dann gegebenen falls mit dem Preis entgegen kommen.

KEINE MAKLERANFRAGEN !

Ausstattung

Ich denke, mit 100000EUR Umbau ist es top saniert und man hat ein riesiges, repräsentables Einfamilienhaus, das "Seinesgleichen" sucht. Es ist auch mit etwas mehr Aufwand in ein Zwei-Dreifamilienhaus umbaubar.

Wie bereits ausgeführt top geeignet für Familien und mit Büro/ Praxisnutzung.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

In Hoffenheim Hanglage in der Nähe des Stadions.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



schlechtester Ausblick v. Ke



Von der Dachterrasse aus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, jetzt leer



Eingangsbereich

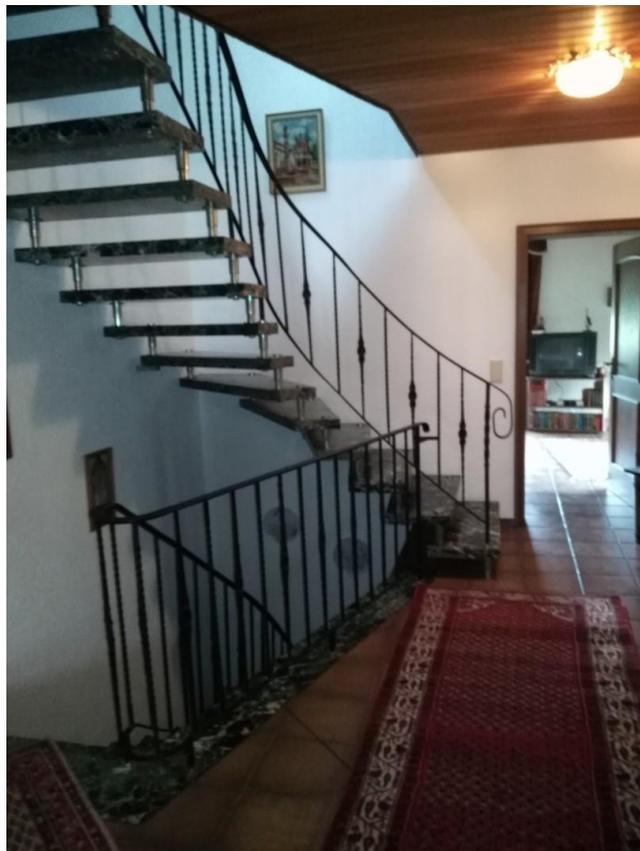


vom Erdgeschoss aus

Exposé - Galerie



eine der 2 Treppen



Blick ins Haus

Exposé - Galerie



von hinten



Gartenschuppen

Exposé - Galerie



Gardarobe und Gäste WC

NACHTRAG

zur WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 283
zum Wohnhaus mit Garagen, in 6920 SNH - Hoffenheim, Amelstr. 8
Bauherr: Bruno Burger, Amelstraße 8, 6920 SNH - Hoffenheim

Untergeschoß

1. Zimmer	: 3,51 x 3,98 =	13,97 m ²	
2. Wohnkz.	: 7,95 x 4,68 =	35,75 "	
3. Flur	: 3,51 x 3,51 =	16,63 "	= 63,35 m ²

Erdgeschoß

1. Wohnen	: 8,01 x 4,51 =	36,12 m ²	
2. Essen	: 3,885 x 3,51 =	13,64 "	
3. Küche	: 4,01 x 3,51 - 0,60 x 0,65 =	13,68 "	
4. Sp.-kz.	: 1,01 x 1,635 =	1,65 "	
5. Kind	: 5,885 x 3,51 =	20,65 "	
6. Bad	: 3,26 x 3,51 =	11,44 "	
7. WC	: 1,26 x 1,635 =	2,06 "	
8. Garderobe	: 1,51 x 1,635 =	2,47 "	
9. Diele	: 3,51 x 3,75 + 6,135 x 1,76 =	23,95 "	
10. Windfang	: 2,01 x 3,56 =	7,16 "	= 132,82 m ²

Dachgeschoß

1. Zimmer	: 4,00 x 4,50 =	18,00 m ²	
2. Schlafen	: 4,01 x 3,36 =	13,47 "	
3. Flur	: 1,20 x 4,01 x 2 x 1/2 =	18,28 "	
4. Schrankraum	: 1,30 x 3,00 =	3,90 "	
5. Bad	: 4,26 x 1,81 =	7,71 "	
	(4,26 x 1,20 - 0,825 x 0,60) =	10,02 "	
		<u>71,57 m²</u>	
		= 268,04 m ²	
	- 10 %	= 25,80 "	
	- 3 % f. Putz	= 241,24 m ²	
		= 7,26 "	
		<u>Wohnfläche zus. = 234,00 m²</u>	

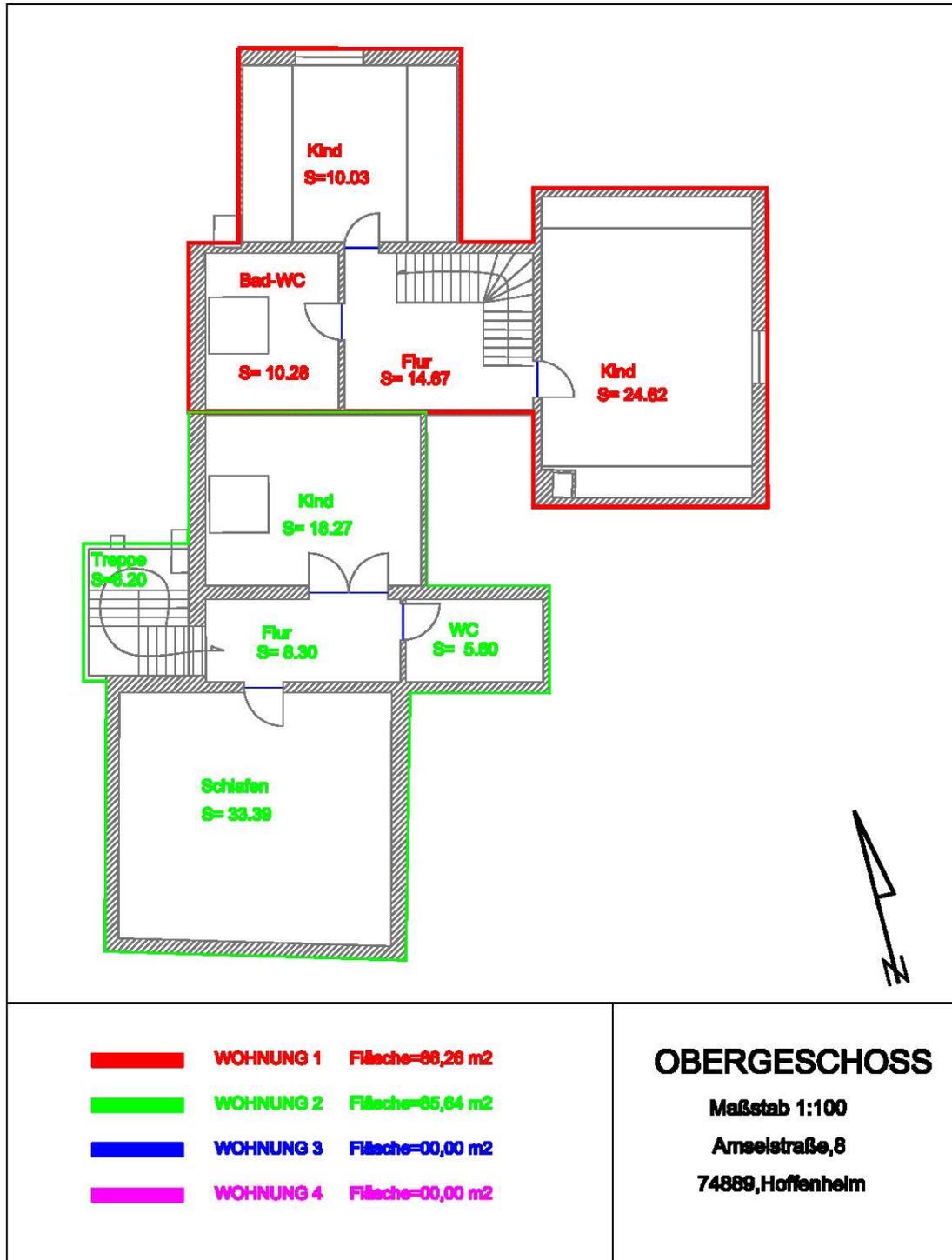
Meckesheim, den 17. 1. 1984

Bauherr: *Bruno Burger*

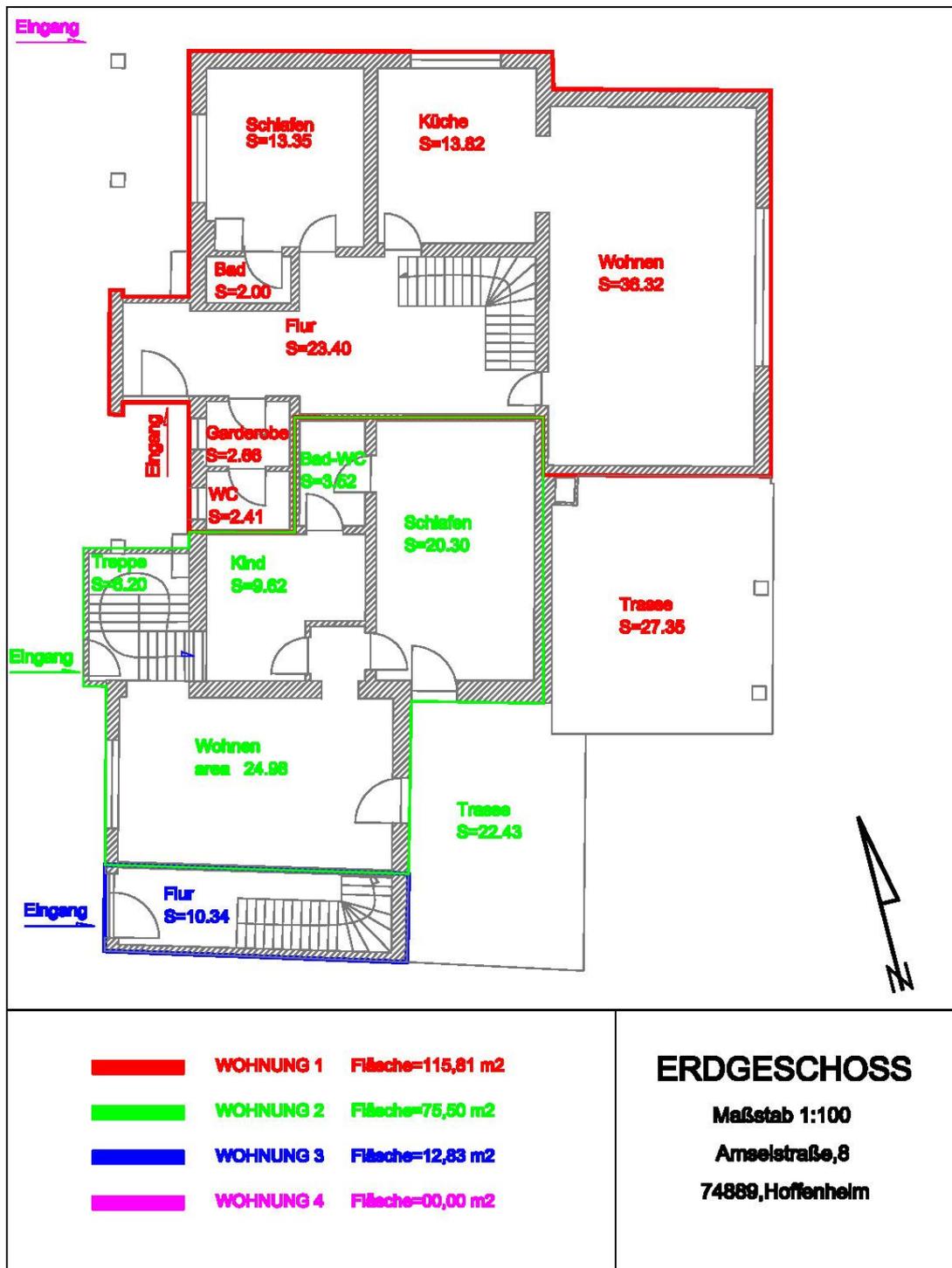
Architekt: **Dipl.-Ing. KARL DÖRZBACH**
Meister Architekt
 Baujahr 1972, Nr. 25/18100
 6922 Meckesheim

Ohne Balkone u . s . w

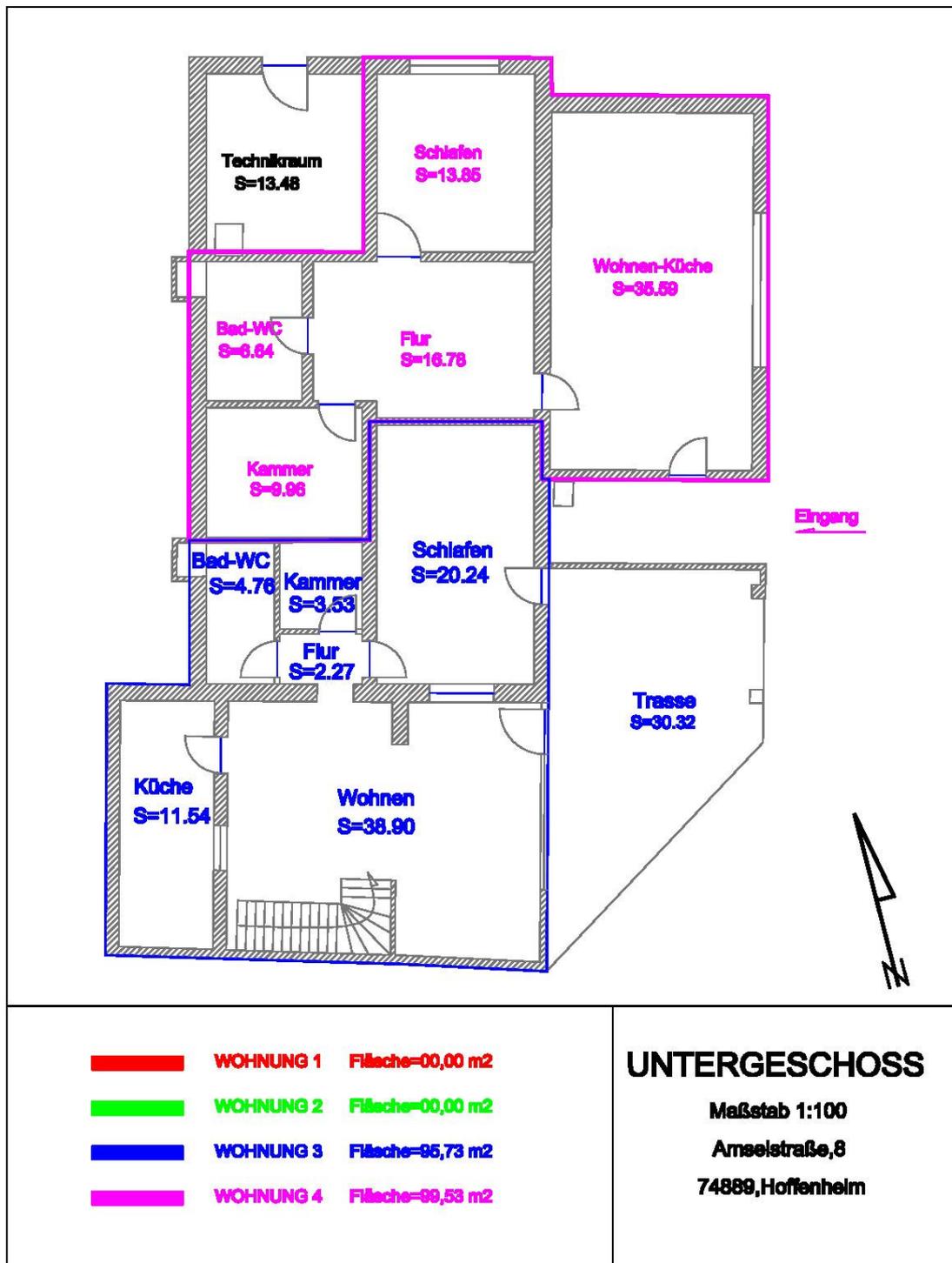
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



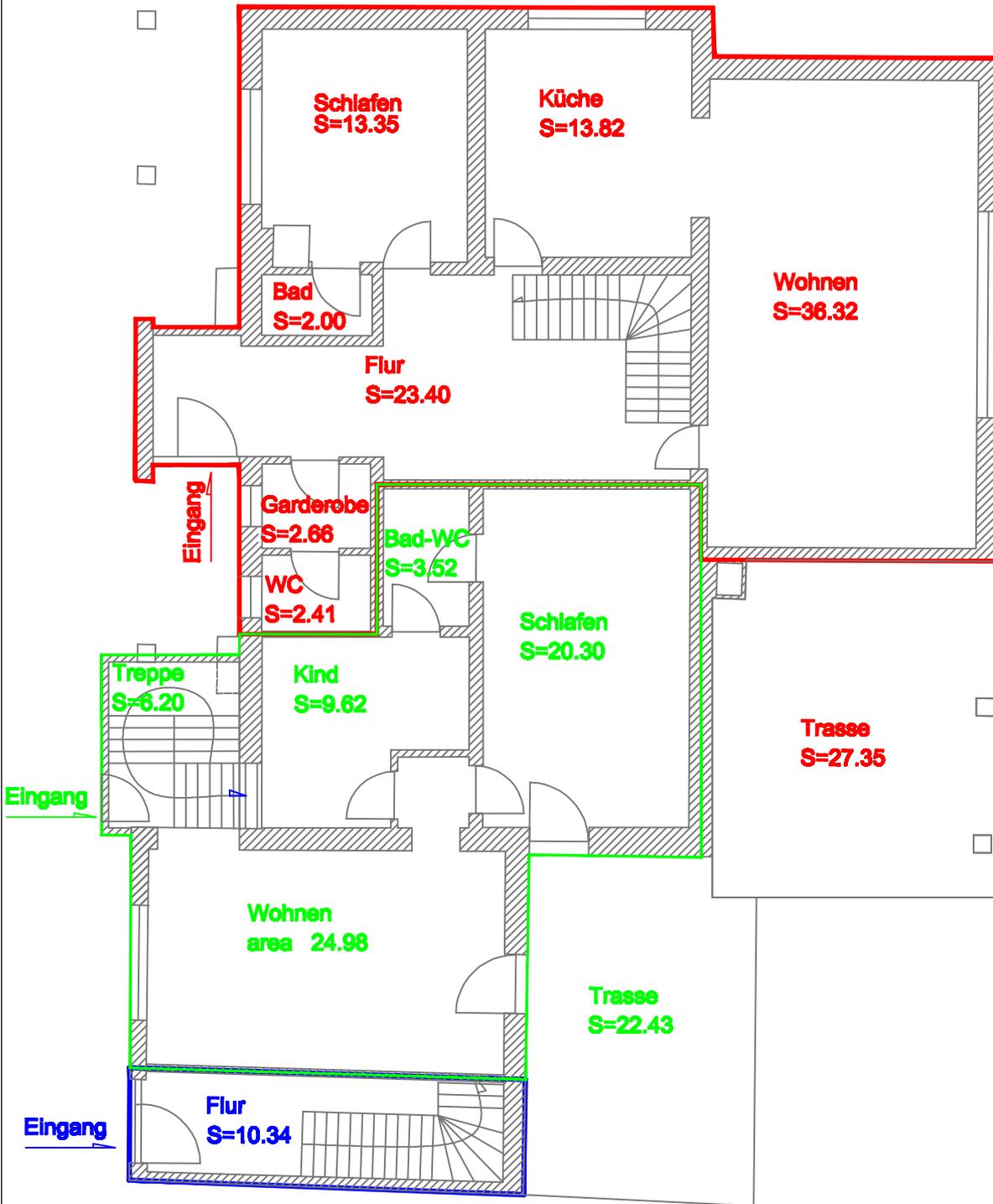
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.

Eingang



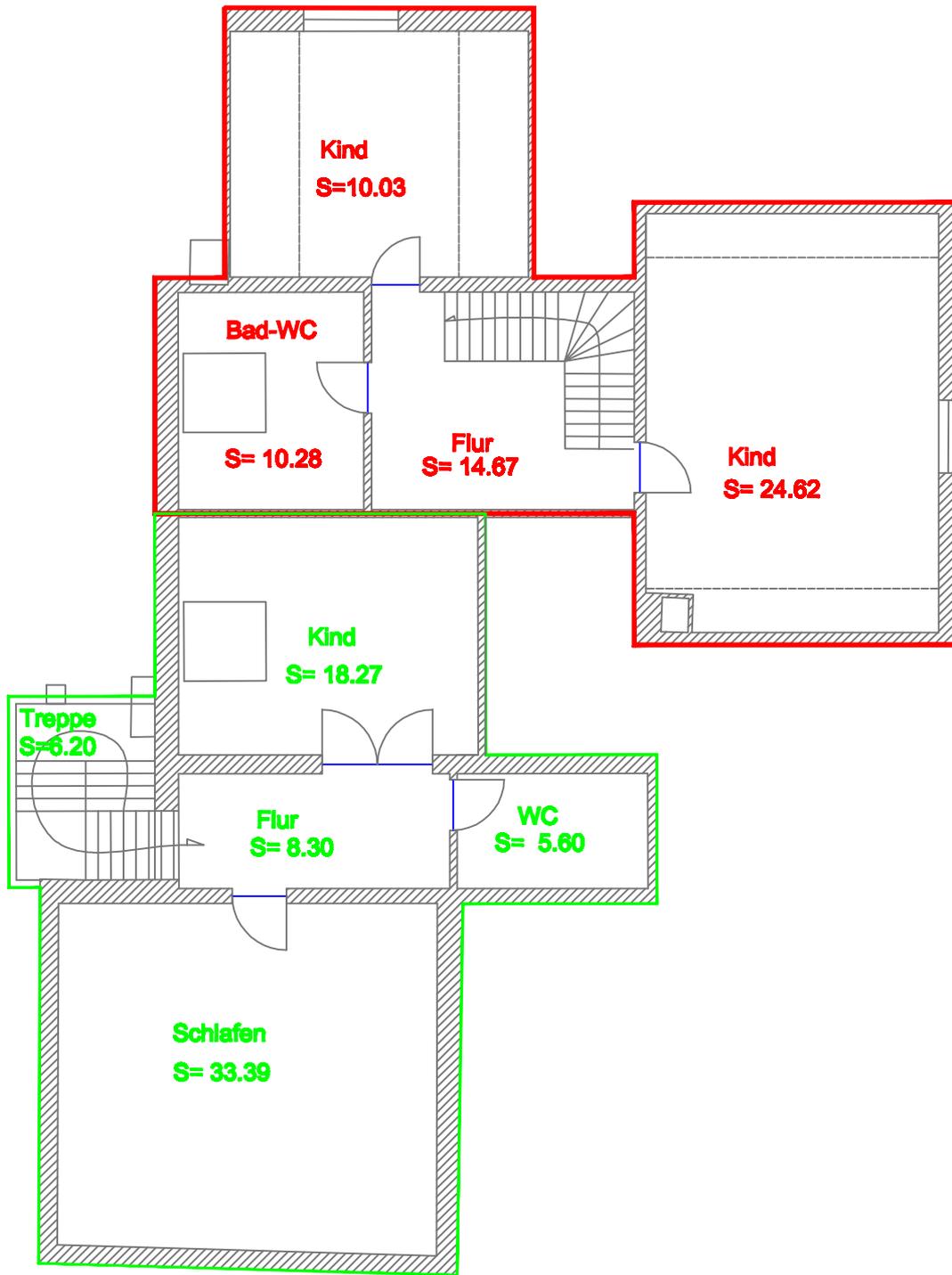
	WOHNUNG 1	Fläche=115,81 m2
	WOHNUNG 2	Fläche=75,50 m2
	WOHNUNG 3	Fläche=12,83 m2
	WOHNUNG 4	Fläche=00,00 m2

ERDGESCHOSS

Maßstab 1:100

Amselstraße,8

74889,Hoffenheim



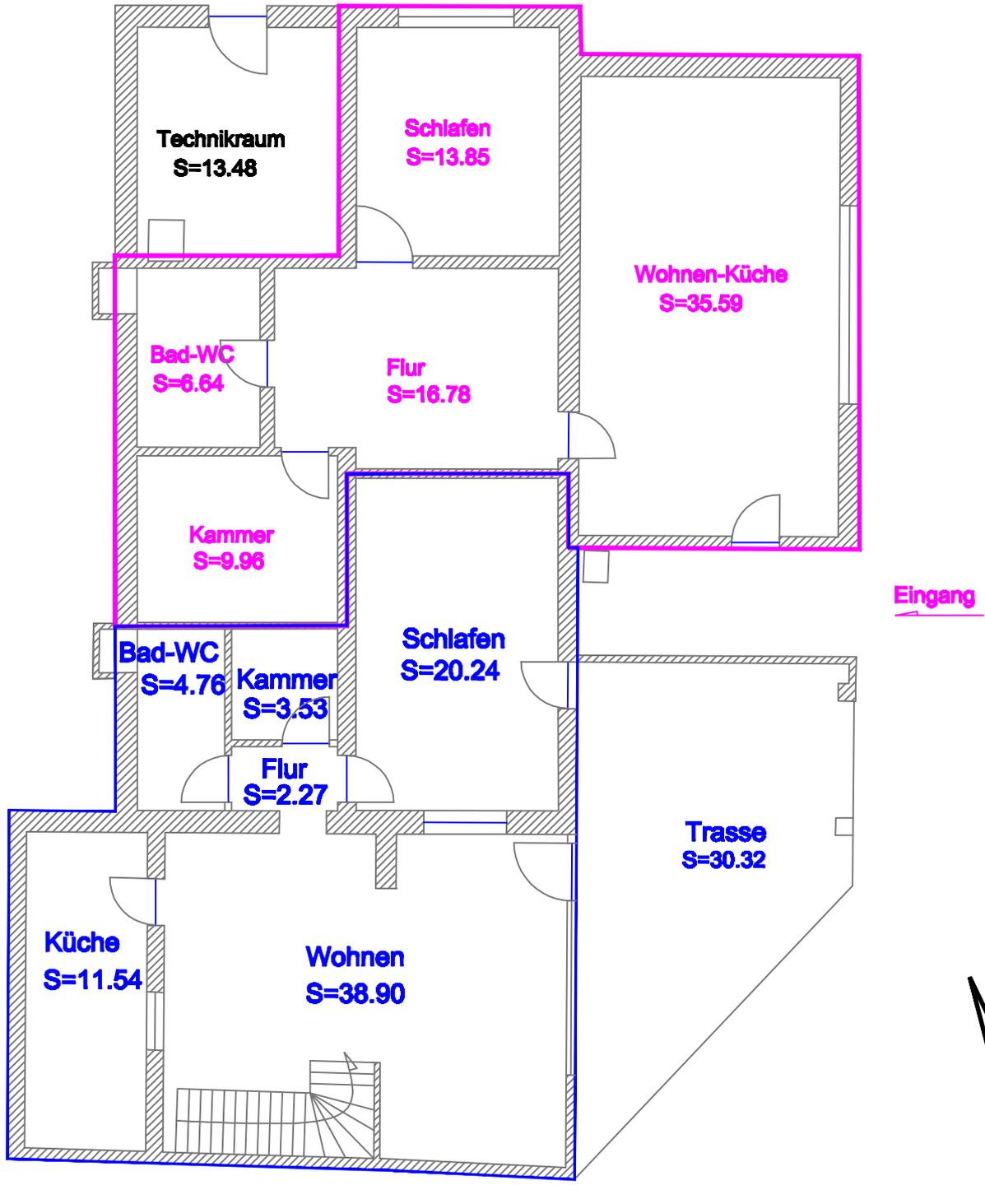
	WOHNUNG 1	Fläche=86,26 m2
	WOHNUNG 2	Fläche=85,64 m2
	WOHNUNG 3	Fläche=00,00 m2
	WOHNUNG 4	Fläche=00,00 m2

OBERGESCHOSS

Maßstab 1:100

Amselstraße,8

74889,Hoffenheim



	WOHNUNG 1	Fläche=00,00 m ²
	WOHNUNG 2	Fläche=00,00 m ²
	WOHNUNG 3	Fläche=95,73 m ²
	WOHNUNG 4	Fläche=99,53 m ²

UNTERGESCHOSS

Maßstab 1:100

Amselstraße,8

74889,Hoffenheim