

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Sinsheim

### Ehemaliges Pfarrhaus in Sinsheim-Dühren im Konzeptverfahren, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-317100

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:  
Karin Blum  
Telefon: 07261 404338

74889 Sinsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1771	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	477,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Stellplätze	5
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende ehemalige Pfarrhaus wurde zuletzt im EG für die Verwaltung und im OG als Wohnung genutzt und ist teilweise mit einem Gewölbekeller unterkellert. Die Geschosse bestehen aus Holzdecken. Das Krüppelwalmdach aus einer Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung neigt sich ca. 45 °.

Von der Durchgangsstraße aus erreichen Sie über eine massive Außentreppe den Flur des EGs. Von dort aus führt Sie eine Holzzinnentreppe zu den oberen Geschossen und über eine massive Innentreppe in den Keller. Im Speicher finden Sie zwei isolierte und einen nicht isolierten Raum vor. Der Spitzboden ist über eine Schubtreppe erreichbar.

Das Objekt ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Es ist eingetragen in das, aufgrund des § 34 der Badischen Landesbauordnung angelegte Verzeichnis der Baudenkmale. Dies gilt gem. § 34 (1)c) des Denkmalschutzgesetzes (Ba.-Wü.) vom 25.05.1971 als Eintragung in das Denkmalsbuch (entsprechend § 12 DSchG). Status § 28 DSchG. Archäologischer Prüffall.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die planungsrechtlichen Verhältnisse sind deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. die Bebauung muss sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Stellungnahme der Wasserrechtsbehörde vom Januar 2022:

Das Grundstück ist nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2013. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes ist als einfach zu bezeichnen. Im derzeitigen Zustand ist eine Nutzung der Flächen nicht möglich. Es fehlt u. a. die Heizung. Das Objekt zeigt altersbedingte Verschleißerscheinungen, Baujahr typische Schäden und Feuchtigkeitsmängel auf, wie beispielsweise Risse an den Außenwänden zum Garten und im Bad im EG, teilweise beschädigte Holzbalken im DG und abgeblätterte Farben an Holzfenstern außen und an Klappläden. Das Gebäude ist ausgestattet mit Holzisolierfenster, vorwiegend aus dem Jahr 1993, Holztüren, Böden aus Holzdielen, Fliesen, Steinböden und teilweise Erdreich im UG. Die Einbauküche im EG ist nicht komplett eingerichtet. Der Sanitärbereich besteht im EG aus einem Duschbad und ist im OG mit einer Badewanne ausgestattet. Die Ölzentralheizung im bereits abgerissenen Schuppen ist nicht mehr vorhanden. Die Öltanks stehen noch im Keller. Das Gebäude beinhaltet noch Einzelheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgte zentral über die vormalige Heizungsanlage. Über die Funktionsfähigkeit und Abnahmen des im EG eingebauten Kachelkamins älteren Baujahrs liegen keine Informationen vor.

Interessant für Denkmal erfahrene Projektierer von Büro-, Verwaltungs-, Dienst- oder Wohngebäuden mit Ausbaupotential.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Die Evangelische Kirchengemeinde in Dühren ist Eigentümerin des neu vermessenen Grundstücks und verkauft ein noch zu bestellendes Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren, das als Reallast im Grundbuch gesichert wird. Der Erwerbende als Erbbauberechtigter hat sodann alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Beiträge und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer betreffen, zu tragen. Der jährliche Erbbauzins

beträgt derzeit € 2.746,00, ist am 01.01. jeden Jahres im Voraus fällig und enthält eine Wertsicherungsklausel. Demnach ändert sich der Erbbauzins jeweils nach Ablauf von drei Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex für Deutschland, des dem Anpassungsstichtag vorausgehenden vollständigen Kalenderjahres, in Prozenten nach oben oder unten verändert hat.

Die Veräußerung des Gesamtanwesens erfolgt unter Mitwirkung der Stadt Sinsheim im Konzeptverfahren. Die Kaufpreisvorstellung liegt bei € 125.000,00, vorbehaltlich der Zustimmung der Beschluss fassenden Gremien der Eigentümerin. Der Kaufpreis ist Verhandlungssache, unverbindlich und richtet sich u. a. nach dem Kaufinteresse und der künftigen Verwendung des Anwesens.

Unter Konzeptverfahren versteht die Eigentümerin, dass Ihr Kaufinteresse um eine Vorhabensbeschreibung und die künftig geplante Verwendung zu ergänzen ist. Ebenso interessiert die Eigentümerin Ihre Erfahrung im Bereich Denkmal. Das Konzept wird für die Entscheidung über den Zuschlag des Erwerbers durch das Beschluss fassende Gremium herangezogen. Bei Erwerb des Gesamtgrundstücks bitten wir um Beachtung, dass die Denkmal spezifischen Besonderheiten des ehemaligen Pfarrhauses zu berücksichtigen sind. Die Bestandteile des Konzepts werden im Kaufvertrag verankert.

Bei weiterem Interesse, Fragen und für einen Besichtigungstermin steht Ihnen das Amt für Gebäudemanagement der Stadt Sinsheim, Abteilung Immobilienmanagement, gerne zur Verfügung.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zu diesem Exposé und machen darauf aufmerksam, dass jegliche Haftungsansprüche ausgeschlossen werden. Es handelt sich hier lediglich um Vorabinformationen. Verbindliche Unterlagen erhalten Sie gerne auf Ihre konkrete Nachfrage.

Stadt Sinsheim

Körperschaft des öffentlichen Rechtes

Vertreten durch Oberbürgermeister Marco Siesing

Wilhelmstr. 14-18

74889 Sinsheim

Tel.: 07261 404-338

Fax: 07261 404-165

Homepage: [www.sinsheim.de](http://www.sinsheim.de)

E-Mail-Kontakt: [immobilien@sinsheim.de](mailto:immobilien@sinsheim.de)

Ergänzend verweisen wir auf die Informationen zur DatenschutzGVO in unserer Homepage.

## Lage

Die Große Kreisstadt Sinsheim liegt im Norden von Baden-Württemberg, gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und hat rund 36.000 Einwohner. Die Stadt ist ca. 30 km von Heidelberg, ca. 50 km von Mannheim und ca. 55 km von Ludwigshafen entfernt.

Sinsheim ist über die Bundesstraßen B39, B45 und B292 und die Autobahn A6 Richtung Mannheim und Heilbronn an das Umland angebunden. Die Stadt liegt an den Bahnstrecken Heidelberg - Sinsheim - Heilbronn sowie Sinsheim - Eppingen - Karlsruhe, ist an die S-Bahn angeschlossen und verfügt über ein Busnetz.

Das Anwesen liegt im Stadtteil Dühren. In der näheren Umgebung befinden sich vor allem Wohngebäude mit zahlreichen Nebengebäuden, wie Garagen, Schuppen und Scheunen sowie gemischt genutzte Gebäude.

Der Stadtteil Dühren befindet sich südwestlich der Kernstadt. Die Entfernung zum Rathaus Sinsheim beträgt rund 3,5 km und zur Autobahnanschlussstelle Sinsheim rund 1,5 km.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bushaltestellen.

Das Pfarrgrundstück liegt zur Straße hin weitestgehend eben und zum Garten etwas abschüssig. Es wurde neu vermessen, ist im Grundbuch noch nicht berichtigt und umfasst insgesamt 477 m<sup>2</sup>. Entlang der Straße sind Stellplätze ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich des Anwesens befindet sich ein kleiner begrünter Garten.

Das von der Straße aus gesehen linke Grundstück wird derzeit bebaut. Dort entsteht ein Kindergarten, der über die Winterstraße zugänglich sein wird. Der Bau des Kindergartens ist auf den Bildern im Exposé nicht enthalten.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



Ostansicht



Südansicht



# Exposé - Galerie



Eingang Flur EG



EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Treppenhaus OG

# Exposé - Galerie



OG



DG



# Exposé - Galerie



Speicher

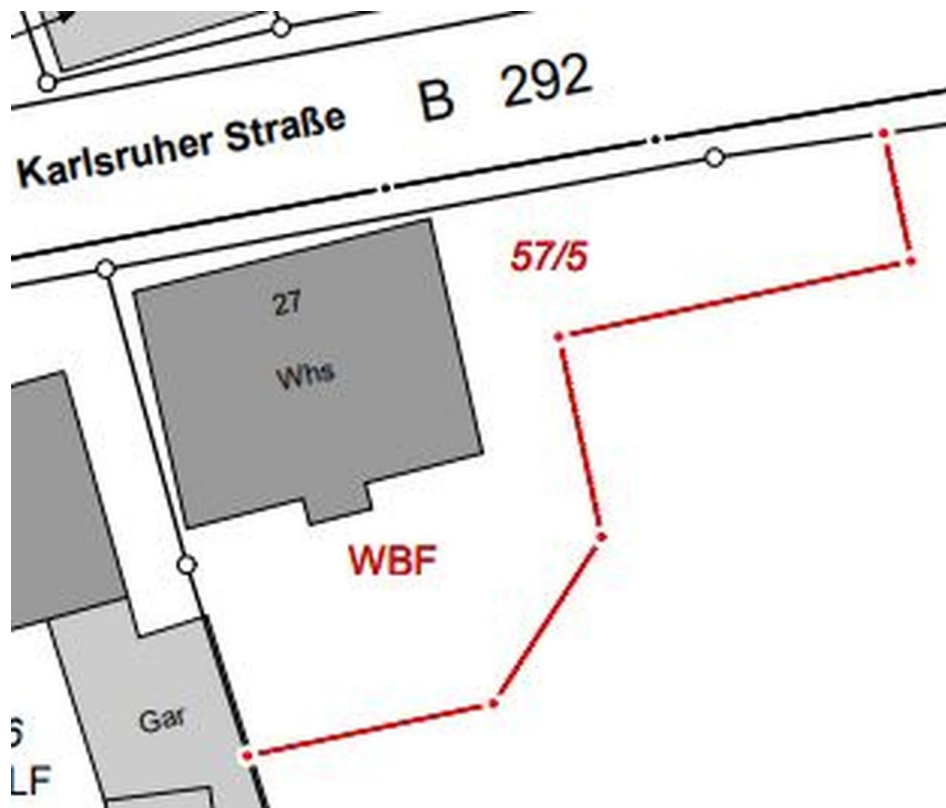


Spitzboden

# Exposé - Galerie



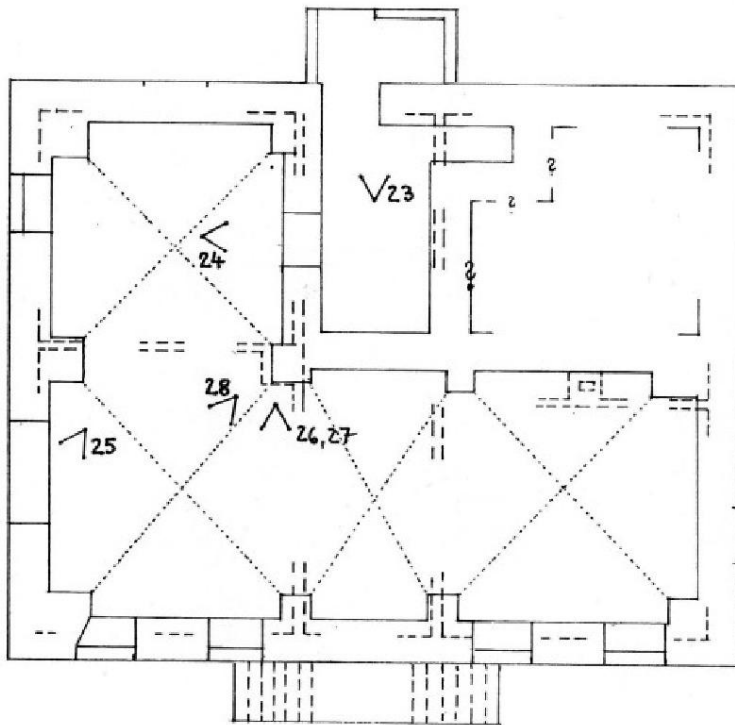
Gewölbekeller



Planskizze Flst. 57/5, 477 m<sup>2</sup>

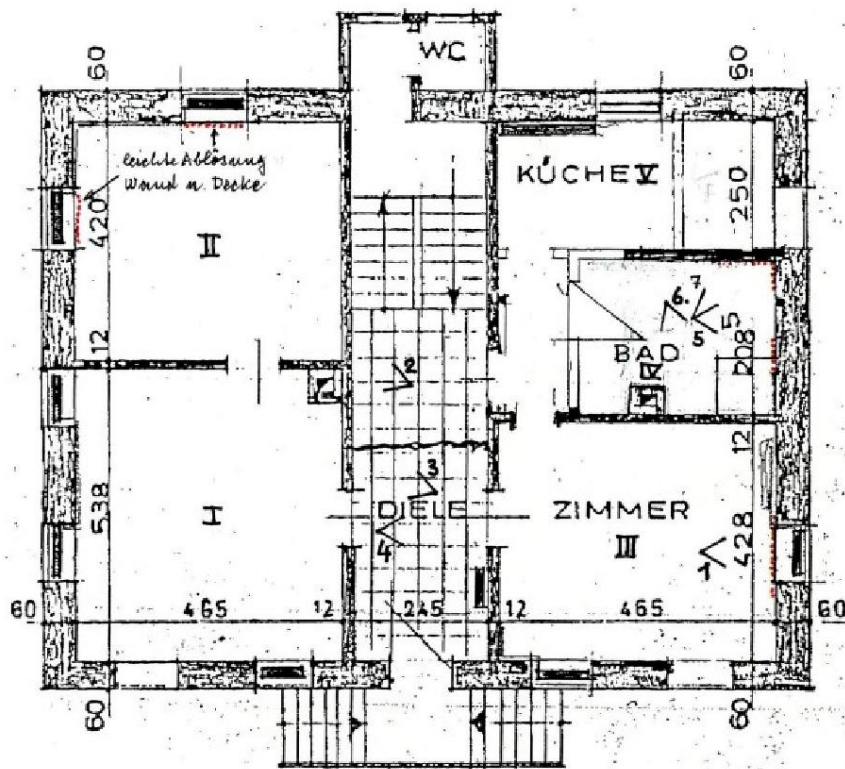


# Exposé - Grundrisse

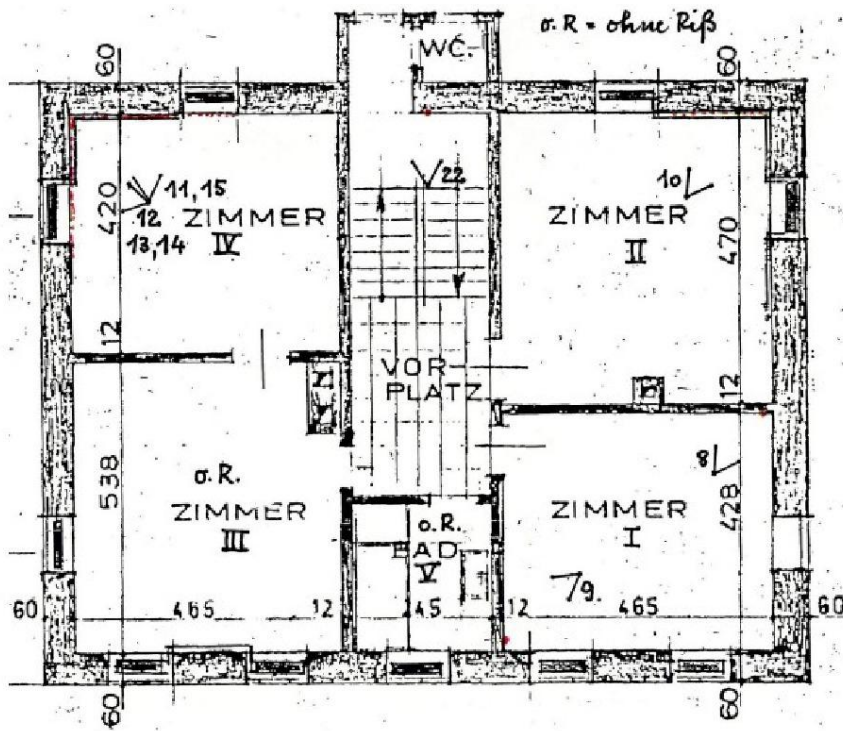




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

