

Sinsheim – Sinsheim

# moderne Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse und Garage zum Erstbezug

????????? ??????????: 24130046



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

????? ?????????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24130046	????? ???????	750.000 EUR
?????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
???????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2023	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????	?????????????????????? ???????	ca. 5 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ?????????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	30.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	13.08.2033	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2022

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

?? ?????????



???????? ?????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

?? ????????



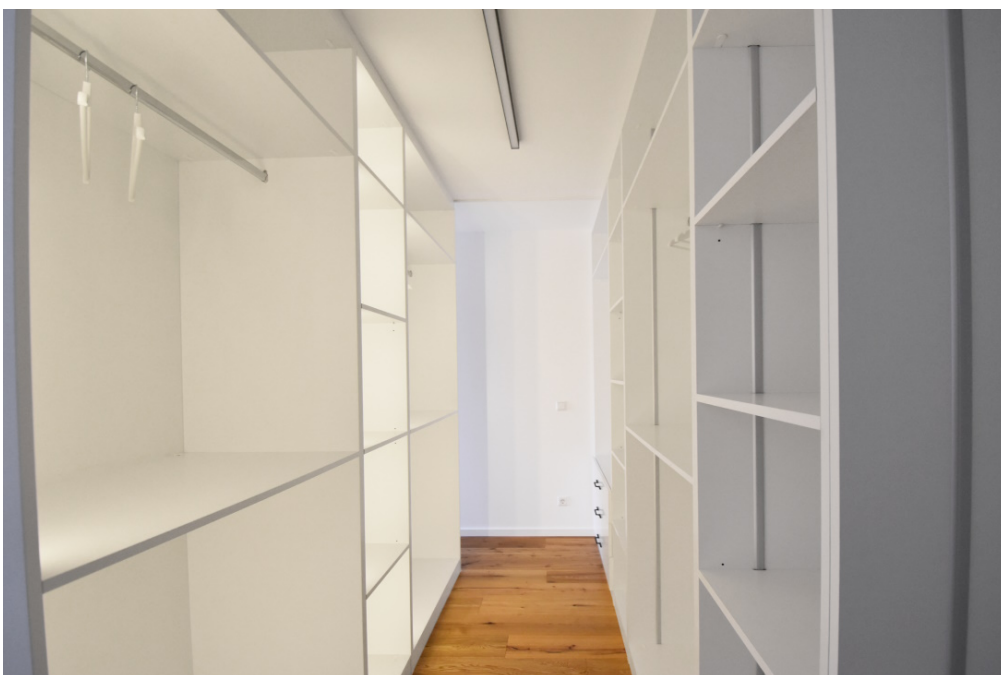
???????? ?????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

?? ????????



???????? ?????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

?? ????????





???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

?? ?????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Speyer**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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)

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

??? ?????? ???????????

Diese ca. 155m<sup>2</sup> große Penthouse-Wohnung in Hoffenheim kann bald Ihr neues Zuhause sein. Im 2. Obergeschoss eines neu gebauten 5-Parteienhauses gelegen, vereint die Immobilie wohnlichen Komfort und modernen Schick. Sie wird möbliert im 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 mit einem marmornen Esstisch ausgestattet wurde. Die beiden Schlafzimmer verfügen jeweils über eigene Ankleidenischen und wurden bereits mit Kleiderschränken versehen. 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.

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

????????????????? ??? ??????????

- möbliert
- offener Grundriss
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Isolierfenster
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- alle Schlafzimmer mit Ankleidenischen
- elektrische Rollläden in den Schlafzimmer, 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
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- ca. 86m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- Garage mit elektrischem Rolltor

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 30.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24130046 - 74889 Sinsheim – Sinsheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)