Gepflegtes und liebevoll renoviertes Einfamilienhaus in Waldangelloch!

Zum Kauf in 74889 Sinsheim



345.000 €	**125 m²**	**6**	**1930**
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer	Baujahr

Allgemein:

Stand vom:	07.11.2026	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf	Objektart:	Haus
Baujahr:	1930	Ort:	74889 Sinsheim
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung	Wohnfläche:	125,00 m²
Grundstücksfläche:	529,00 m²	Anzahl Zimmer:	6
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Modernisiert	Alter:	Altbau

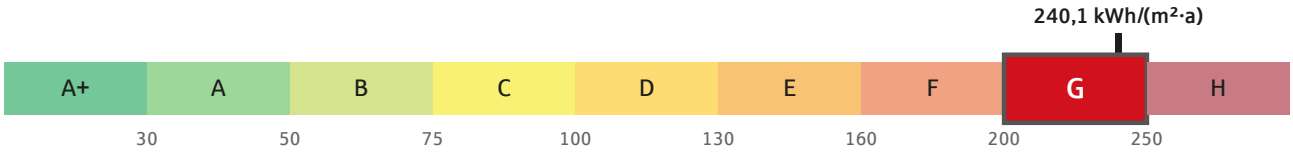
Preise:

Kaufpreis:	345.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	3,570 % inkl. ges. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	Bedarfsausweis	Gültig bis:	12.10.2036
Ausstelldatum:	12.10.2026	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1930	Wertklasse:	G
Befeuerung:	Öl	Primärer Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	240,10 kWh/m²/a		

Energieeffizienzklasse **G** · Endenergiebedarf 240,1 kWh/(m²·a)



Ansprechpartner:

Firma:	S-Immobilien Kraichgau GmbH	Name:	Lars Diegel
Straße:	Hauptstraße 126	Ort:	74889 Sinsheim
Telefon:	+49 7251 77-7290	E-Mail:	sinsheim@s-immo-kraichgau.de
www:	www.s-immo-kraichgau.de		

Objektbeschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1930 auf einem 529 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Sinsheim-Waldangelloch errichtet und vereint den besonderen Charakter eines gewachsenen Anwesens mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Eigentümer haben über die Jahre hinweg regelmäßig in die Immobilie investiert, sodass sich das Haus heute in einem gepflegten Zustand präsentiert und ohne unmittelbaren Investitionsbedarf bezogen werden kann.

Bereits im Erdgeschoss überzeugt die durchdachte Raumaufteilung mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einem separaten Esszimmer, einem kleinen Büro, einer Küche sowie einem Gäste-WC. Eine Erweiterung in Richtung Garten schafft zusätzlichen Wohnraum und eröffnet interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Über eine Verbindungstür lässt sich der ca. 25 m² große Anbau harmonisch in den bestehenden Wohnbereich integrieren und beispielsweise als großzügiger Wohn- und Aufenthaltsbereich nutzen. Alternativ bietet sich der Raum hervorragend als separates Jugend- oder Kinderzimmer an.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslicht-Duschbad zur Verfügung, welches im Jahr 2010 saniert wurde. Über eine Stiege erreichen Sie den wohnlich ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsideen bietet. Auch in das Dach wurde investiert: Im Jahr 2015 erfolgten die Dämmung und Neueindeckung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem kleinen Werkstattbereich einen großzügigen Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie den Heizungsraum. Die Ölzentralheizung wurde im Jahre 2003 ebenfalls erneuert und darf weiterhin betrieben werden.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie auf dem Grundstück: Neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage mit Satteldach und einem kleinen Gewölbekeller. Das ausgebaute Satteldach wurde mit einem Kaminofen ausgestattet und verfügt zudem über eine überdachte Terrasse. Hier lässt sich die Freizeit in gemütlicher Atmosphäre genießen – ob bei einer kleinen Gartenfeier mit Freunden oder einfach bei entspannten Stunden im eigenen Rückzugsort.

Auch der liebevoll gestaltete Innenhof, der als geschützte Terrasse genutzt werden kann, sowie der angrenzende Garten laden zum Verweilen ein. Hier finden Sie schöne Plätze, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Vorzüge des eigenen Grundstücks in vollen Zügen zu genießen.

Ob für die Familie, als Zuhause mit zusätzlichem Platz für individuelle Bedürfnisse oder für Menschen, die Wohnen und Freizeit gerne miteinander verbinden möchten – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten. Ein gepflegtes Anwesen mit gewachsenem Charme, zusätzlichen Nutzflächen und einem idyllischen Außenbereich, das darauf wartet, seine neuen Eigentümer willkommen zu heißen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung!

Gerne können Sie die Finanzierungsberater der Sparkasse Kraichgau unter www.sparkasse-kraichgau.de/baufinanzierung kontaktieren. Denn es gibt Wünsche, die dulden keinen Aufschub.

Dieses Exposé ist teilweise unter Nutzung von KI-gestützten Anwendungen entstanden.

Lage:

Die Immobilie befindet sich im Sinsheimer Stadtteil Waldangelloch. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen dörflichen Atmosphäre, einem gewachsenen Ortsbild und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Bäckerei befinden sich direkt im Ort und sind gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen finden Sie in den umliegenden Gemeinden sowie in der Sinsheimer Kernstadt. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden.

Sonstiges:

Für weitere Informationen sowie ein ausführliches Exposé kontaktieren Sie bitte den Anbieter.

Die Angaben im Exposé beziehen sich auf die Informationen des Auftraggebers. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die Abbildungen sind nicht maßstäblich und dienen der Illustration. Bei Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Angaben vom Eigentümer oder Rohbaumaße. Das dargestellte Mobiliar ist nur ein beispielhafter Einrichtungsvorschlag.

Bilder


Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Esszimmer



Anbau



Anbau



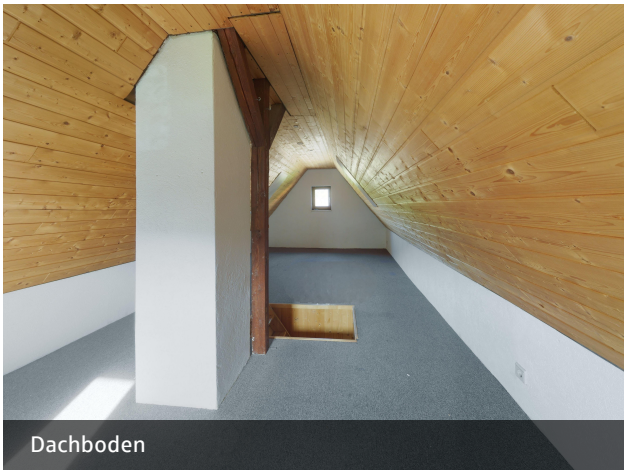
Schlafzimmer



Kinderzimmer



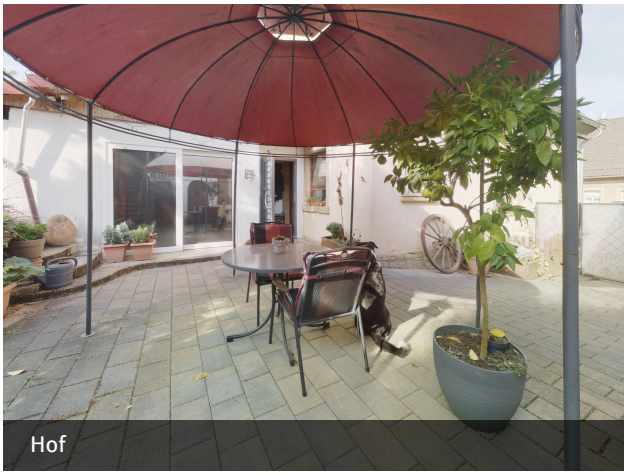
Bad



Dachboden



Blick in den Hof



Hof



Garten



Freisitz



Partyraum