

Wohn- und Gewerbeimmobilie im Herzen von Sinsheim, OT Reichen!



Allgemein:

Objektnr. extern:	11649	Stand vom:	06.10.2026
Nutzungsart:	Gewerbe	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Sonstige (sonstige)	Ort:	74889 Sinsheim
Wohnfläche:	360,00 m²	Nutzfläche:	230,00 m²
Grundstücksfläche:	2.240,00 m²	Gesamtfläche:	729,00 m²
Anzahl Zimmer:	34,0	Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau	Ausstattungskategorie:	Standard

Preise:

Kaufpreis:	1.400.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	(0,00 %)		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2035-08-25
Ausstelldatum:	2025-08-25	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1972, 1991	Befeuerung:	Gas, Elektro, Block
Primärer Energieträger:	Gas, Elektroenergie		

Ansprechpartner:

Firma:	S-Immobilien Kraichgau GmbH	Name:	Lars Diegel
Position:	Immobilienmakler	Straße:	Hauptstraße 126
Ort:	74889 Sinsheim	Telefon:	497251777290
Faxnummer:	07251 77-7294	E-Mail:	sinsheim@s-immo-kraichgau.de
www:	www.s-immo-kraichgau.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Das Immobilienensemble befindet sich im Ortszentrum von Sinsheim-Reihen auf einem großzügigen ca. 2.240 m² großen Grundstück. Die Lage überzeugt durch gute Erreichbarkeit: Autobahnanschluss A6 in wenigen Minuten, S-Bahn-Anbindung sowie umfassende Einkaufsmöglichkeiten direkt in Reihen.

Das Anwesen besteht aus mehreren Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre, die im Laufe der Jahre durch An- und Neubauten ergänzt und kontinuierlich instandgehalten wurden. Ursprung war ein Hauptgebäudekomplex mit Gaststätte im Erdgeschoss (ca. 195 m² Nutzfläche) sowie zwei großen Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (gesamt ca. 285 m²). Ein angrenzender Anbau diente als Metzgerei und Lager (nicht in der Flächenangabe enthalten).

Ein weiterer Anbau entstand 1991 als Hotelbetrieb – im Erdgeschoss befinden sich Eingangsbereich und Sozial-/Betriebsräume; im 1. Obergeschoss ca. 190 m² und im 2. Obergeschoss ca. 135 m², vorgesehen überwiegend als Einzel- und Doppelzimmer. Weiterhin befindet sich hier ein ausbaubares Dachgeschoss. Zusätzlich wurde 1993 ein älteres Gebäude zu weiteren Fremdenzimmern (ca. 170 m²) ausgebaut. Ein weiterer Gebäudeteil (Baujahre 1983 sowie 1991) beherbergt im Erdgeschoss mehrere Garagen, während im Dachgeschoss eine kleine Wohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche liegt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein großes und massiv gebautes Gebäude, dass derzeit als Lager dient, aber weiteres Ausbaupotenzial bietet sowie eine Kegelbahn (ca. 230m²).

Die Immobilie bietet enormes Potenzial für Kapitalanleger:

Einige Flächen sind bislang ungenutzt. Mit wenigen Anpassungen lassen sich Bereiche zu klassischem Wohnraum umfunktionieren – auch eignen sie sich Boarding-/Hotelkonzepte oder andere gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die vorhandene PV-Anlage und das Blockheizkraftwerk (BHKW) tragen zudem zur Energiekostenoptimierung bei.

Hinweis: Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind Schätzwerte; Grundrisse weichen von den tatsächlichen Gegebenheiten ab, die Zugänge der einzelnen Gebäudeteile werden bei einer Besichtigung vor Ort detailliert aufgezeigt, Endenergieverbrauch Wärme 142,3 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch Strom 42,7 kWh/(m²a).

Überzeugen Sie sich gerne vor Ort von dem Potenzial dieses familiengepflegten Bestandsobjekts mit nachhaltigen Investitionsmöglichkeiten. Schweren Herzens trennen sich die Eigentümer von diesem langjährig gepflegten Familienbesitz, der regelmäßig investiert wurde.

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.

Ausstattung:

Gebäude 1 - Hautgebäude

Erdgeschoss: Gaststätte ca. 195 m² Nutzfläche

Obergeschoss + Dachgeschoss: zwei große Wohnungen insgesamt ca. 285 m²

Angrenzender Anbau: Metzgerei und Lager (Fläche nicht in der Angabe enthalten)

Gebäude 2 - Hotelanbau (erbaut 1991)

Erdgeschoss: Sozial-/Betriebsräume

1. Obergeschoss: ca. 190 m² (Einzel- und Doppelzimmer)

2. Obergeschoss: ca. 135 m² (Einzel- und Doppelzimmer)

Dachgeschoss: ausbaubar

Gebäude 3 - Fremdenzimmer-Ausbau (aus älterem Gebäude)

Zusätzlich eingerichtete Fremdenzimmer ca. 170 m²

Gebäude 4 - Garagen/Wohnraum

Erdgeschoss: mehrere Garagen

Dachgeschoss: kleine Wohnung ca. 62 m² Wohnfläche

Baujahre ca. 1983, 1991

Gebäude 5 - weiteres Gebäude (derzeit Lager)

Ausbaupotenzial

Kegelbahn vorhanden

Fläche ca. 230m²

Weitere Hinweise

PV-Anlage und Blockheizkraftwerk vorhanden

Potenzial für Umbau zu Wohnraum; ungenutzte Flächen vorhanden

Endenergieverbrauch Wärme 142,3 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch Strom 42,7 kWh/(m²a)

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

Drohnenansicht Vorderseite



Drohnenansicht Rückseite



Drohnenansicht nummeriert



Außenansicht



Küche



Hotel Eingangsbereich



Einzelzimmer



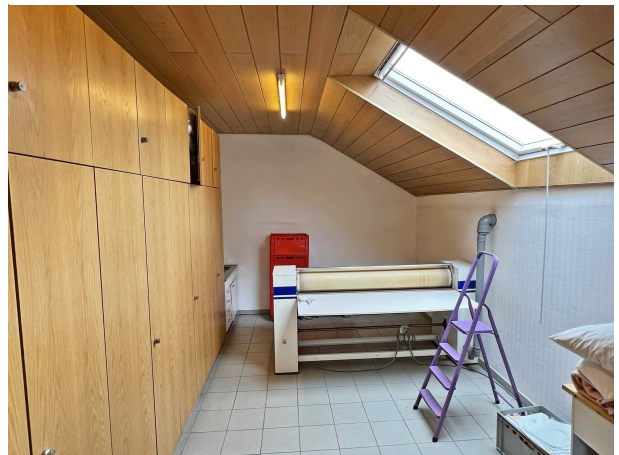
Einzelzimmer



Doppelzimmer



Lagerraum



Einzelzimmer



Doppelzimmer



Badezimmer



Flur



Photovoltaikraum



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Wohnzimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer



Badezimmer



Kegelbahn



Zugang zur Gebäude 5



ausbaubares Dachgeschoss

