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

Zum Kauf in 74889 Sinsheim



1.400.000 €	**360 m²**	**34**
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer

Allgemein:

Stand vom:	06.11.2026	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
Zustand:	Gepflegt	Alter:	Altbau
Ausstattungskategorie:	Standard		

Preise:

Kaufpreis:	1.400.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	4,760 % inkl. ges. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis	Gültig bis:	25.08.2035
Ausstelldatum:	25.08.2025	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1972, 1991	Befeuerung:	Gas, Elektro, Block
Primärer Energieträger:	Gas, Elektroenergie		

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 Immobilienensemble befindet sich im Ortszentrum von Sinsheim-Reihen auf einem großzügigen ca. 2.240 m² großen Grundstück.

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).

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.

Lage:

Die Lage überzeugt durch gute Erreichbarkeit: Autobahnanschluss A6 in wenigen Minuten, S-Bahn-Anbindung sowie umfassende Einkaufsmöglichkeiten direkt in Reihen.

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

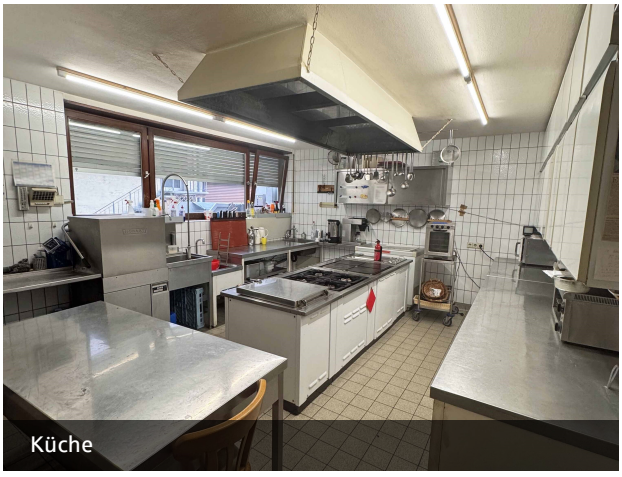

Drohnenansicht Vorderseite


Drohnenansicht Rückseite



Drohnenansicht nummeriert


Außenansicht


Küche

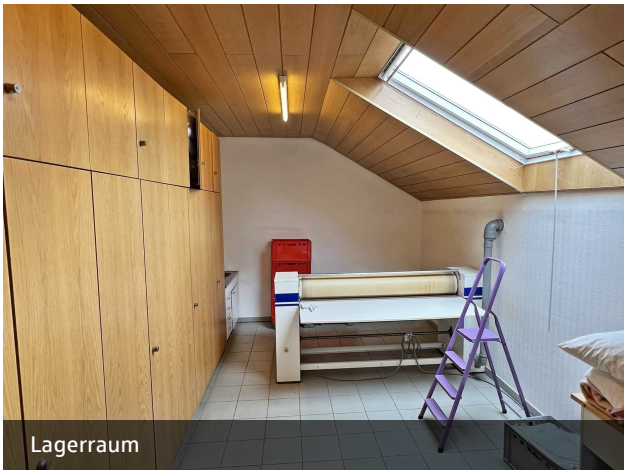

Hotel Eingangsbereich


Einzelzimmer


Einzelzimmer



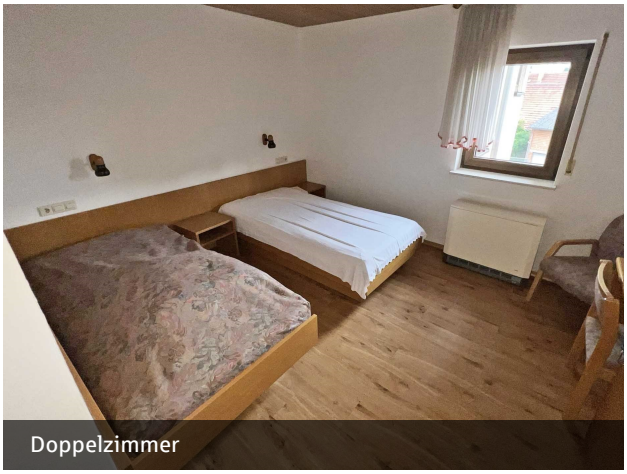
Doppelzimmer



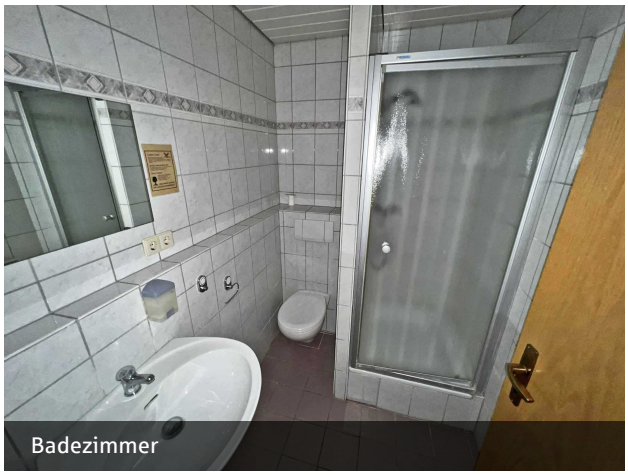
Lagerraum



Einzelzimmer



Doppelzimmer



Badezimmer



Flur



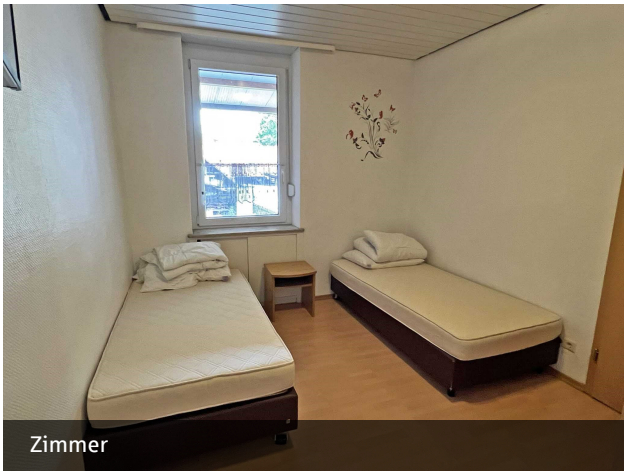
Photovolatikraum



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



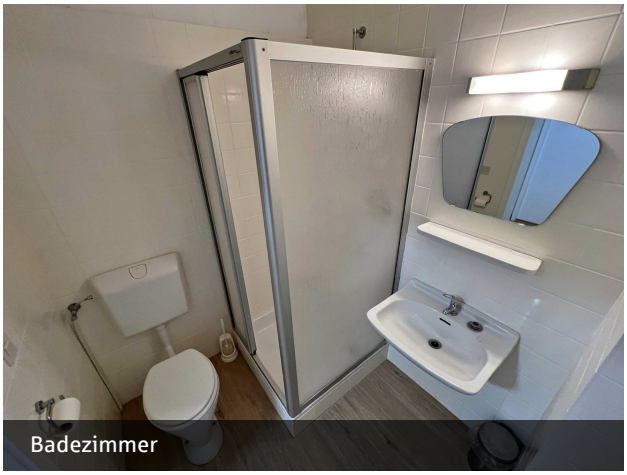
Badezimmer



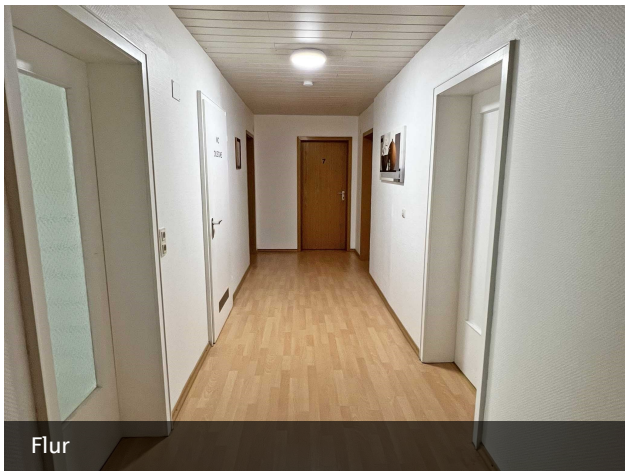
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



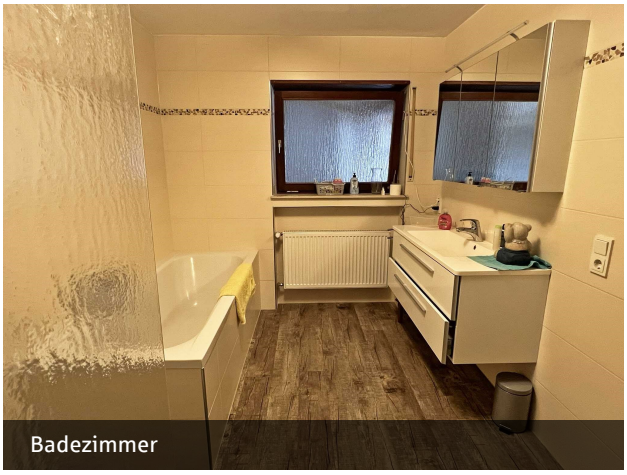
Flur



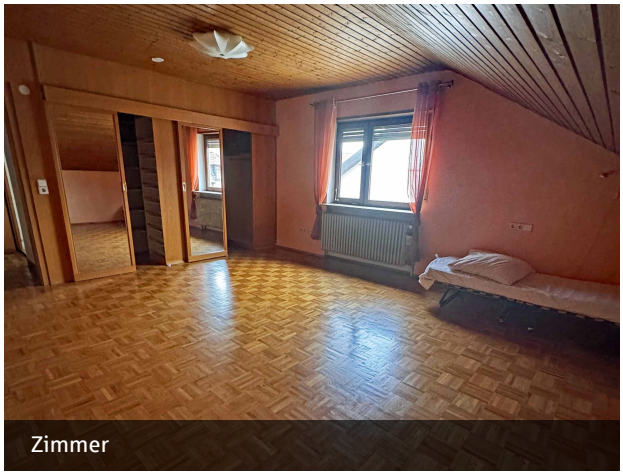
Wohnzimmer



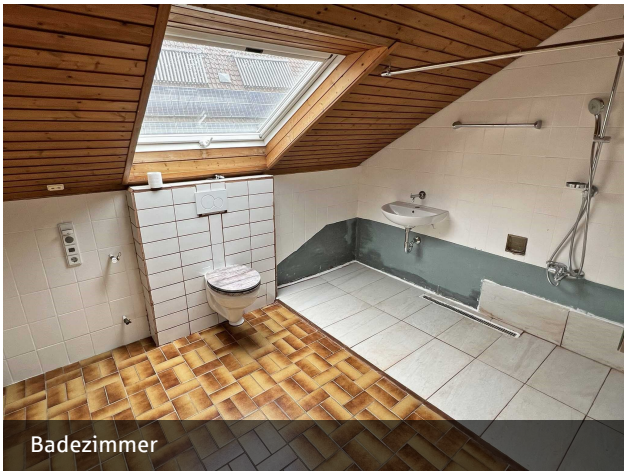
Zimmer



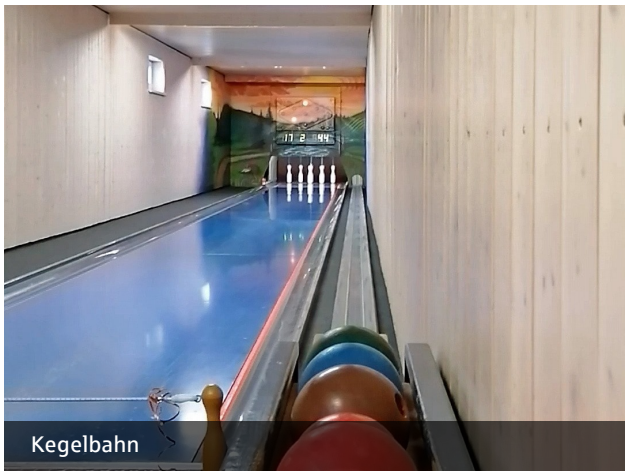
Badezimmer



Zimmer



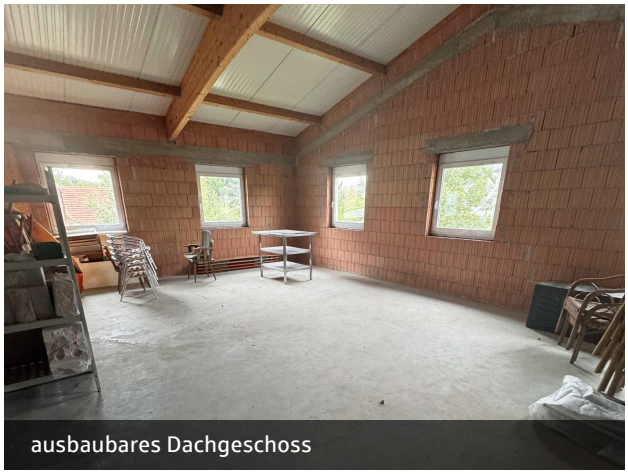
Badezimmer



Kegelbahn



Zugang zur Gebäude 5



ausbaubares Dachgeschoss