

## Zweifamilienhaus in Sinsheim / Reihen

**Erfolgreich ARBEITEN - stilvoll  
WOHNEN**



Objekt-Nr. AME1.2712

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:  
Antje Siegmann  
Telefon: 07262 91500

Wingertsbergstr. 19  
74889 Sinsheim / Reihen  
Baden-Württemberg

Baujahr	2015
Grundstücksfläche	860,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,00
Wohnfläche	264,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	nach Absprache

Zustand	saniert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Garagen	4
Stellplätze	4
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Erfolg verdient ein Zuhause, das all Ihre Träume und Bedürfnisse erfüllt. Dieses großzügige Anwesen ist ideal für eine erfolgreiche Familie wie Ihre. Es bietet ausreichend Platz für Entspannung und Kreativität und gleichzeitig die Möglichkeit, Ihr Geschäft weiterzuentwickeln.

Zwei wunderschöne, lichtdurchflutete Etagen in einer hervorragenden Randlage warten auf Sie! Die Etagen sind voneinander getrennt und haben einen separaten Zugang. So ist Wohnen und Arbeiten hier bestens vereint. z.B. für Steuerberater, Personalvermittler oder Architekten wäre das ein stilvoller und repräsentativer Arbeitsbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Schon beim Reinkommen werden Sie sich sofort wohlfühlen, denn die Aussicht ist wirklich beeindruckend.

Der geräumige Wohn-/Essbereich, das sich um den schicken Kamin gruppiert, bildet den Mittelpunkt dieser Etage. Die hochwertige und offene Küche fügt sich wunderbar ein. Mit einer versteckten Tür ist die ein wahres Raumwunder, denn dahinter verbirgt sich eine Vorbereitungsküche. Der wunderschöne Panoramablick, ein Loungebereich, eine Fernsehecke und eine Relaxoase machen den Wohnbereich individuell und vielfältig. Große Fensterflächen bieten hier von überall einen wohlthuenden Weitblick über Reihen. Eine Bibliothek schließt sich der für den Hochsommer ideal geeigneten zweiten Terrasse an und ist ein gemütlicher Platz für Leseratten.

Ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Büro/Gästezimmer - beide genießen ebenfalls die grandiose Aussicht - und das moderne Bad mit Dusche und Whirlpoolwanne machen diese Wohnung komplett.

Eine ebenfalls lichtdurchflutete Etage mit ca. 97 m<sup>2</sup> befindet sich auf Gartenebene. Großzügige Räume mit Panoramafenster, eine Küche und das Bad sind ideal als Wohnraum aber auch für ein schickes, repräsentatives Büro geeignet.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Garagen, die direkt vom Haus zugänglich sind. So haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge und weiteren Stauraum.

Die Immobilie wird von der Eigentümerin selbst bewohnt und wird nach Absprache frei!

## Ausstattung

Das ursprünglich 1977 erbaute Wohnhaus wurde von der jetzigen Eigentümerin 2015 völlig umgebaut und mit aktueller Technik versehen sowie eine vollständige Wärmedämmung angebracht. Sämtliche Installationen wurden im Zuge des Umbaus erneuert. Die Kreisläufe sind getrennt, so dass eine Vermietung bzw. getrennte Abrechnung erfolgen kann.

Die Ausstattung ist hochwertig und modern.

Zwei Garagen sind dem Haus angeschlossen und haben jeweils einen direkten Zugang zum Haus.

Gerne können Sie bei einer online-Besichtigung durchs Haus spazieren. Machen Sie sich einfach selbst ein Bild von dem schicken Zuhause und senden Sie uns Ihre Anfrage. Sie erhalten dann umgehend einen Link für eine 360°-Tour.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten

**Sonstiges**

Ihr Erfolg verdient ein Zuhause, das all Ihre Träume und Bedürfnisse erfüllt. Dieses großzügige Anwesen ist ideal für eine erfolgreiche Familie wie Ihre. Es bietet ausreichend Platz für stilvolles Wohnen und repräsentatives Arbeiten.

Zwei wunderschöne, lichtdurchflutete Etagen in einer hervorragenden Randlage warten auf Sie!

**Lage**

Die Lage ist einfach fantastisch!

Am Ende einer Stichstraße befindet sich das moderne Wohnhaus in absolut ruhiger Lage. Das Haus ist zum Garten hin ausgerichtet und gibt eine wunderschöne Aussicht über Reihen frei. Die Randlage macht sogar einen Blick zur Burg Steinsberg möglich! Ist das nicht traumhaft?

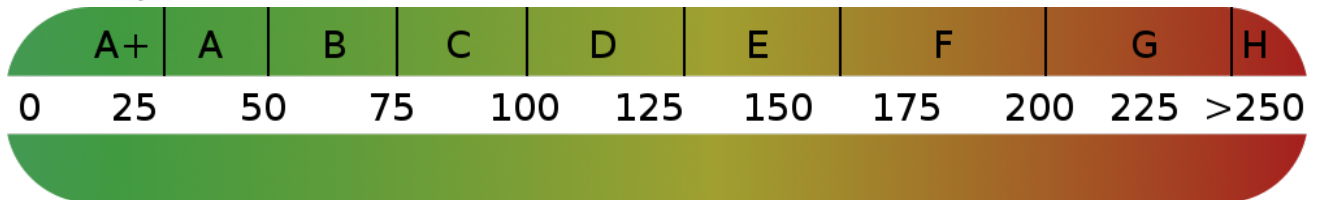
Gönnen Sie sich diesen Ausblick, diese Ruhe und dieses schicke Zuhause!

**Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Hochwertige Küche

Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

# Exposé - Galerie



Markengeräte



Relaxbereich



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Garderobe



Wohltuender Weitblick



# Exposé - Galerie



Zwei erstklassige Etagen



Grosse Fensterflächen auch in



# Exposé - Galerie



Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

Terrasse bei der Bibliothek



Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

Grundriss Untergeschoss



Copyright Axel Muth Immobilien

Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

PROVISIONSFREI für Käufer

# Exposé - Galerie



Bad