





18.02.2019 17:34



18.02.2019 17:35

# Verkauf 3-Familienhaus

## 74889 Sinsheim - Nord

**Art :** Dreifamilienhaus mit 2 Stellplätzen und Anteil Doppelgarage

**Baujahr** 1968 / 1969; Grundstück 5,80 ar

**Lage** liegt im Bereich Lettengrube / Mönchsrain in Sinsheim-Nord  
südlich der Wohnstraße Gerhart-Hauptmann-Straße  
Blick auf Stadt Sinsheim, Steinsberg und Autobahn  
200 m Luftlinie zum freien Feld

### **Baubeschreibung :**

Massivbauweise,  
Außenwände 24 cm Hochlochziegel  
Innenwände 11,5 cm Hochlochziegel  
Kellerwände gegen Erdreich in Beton  
Decken als Hohlkörperdecken  
Fenster : 2- fach verglast  
Fußboden Kellergeschoß : Beton  
Dacheindeckung : Ziegel

### **Ausstattung :**

2 ZKB-Wohnung im Erdgeschoß links : Totalsanierung 2013  
Bad/WC : Heizungs- und Sanitärinstallationen neu  
Bad/WC : neue Fliesen für Boden und Wände  
Bodenebene Dusche und Badewanne neu  
Elektroinstallationen komplett neu  
Rolläden elektrisch betrieben : komplett neu  
Fußböden : Laminat komplett neu  
Heizkörper komplett neu

**Wohnfläche : ca 61 m<sup>2</sup>**

3 ZKB-Wohnung im Erdgeschoß rechts : unverändert  
Bad/WC : Mosaikfliesen  
Fußböden : Wohnzimmer/Schlafzimmer/  
Kinderzimmer, Küche : PVC-Linoleum

**Wohnfläche : ca 71 m<sup>2</sup>**

# Verkauf 3-Familienhaus

## 74889 Sinsheim - Nord

3 ZKB-Wohnung im Untergeschoß rechts : teilsaniert

Bad/WC : Mosaikfliesen

Fußböden : Wohnzimmer/Schlafzimmer/

Kinderzimmer : Laminat

Küche : PVC-Linoleum

**Wohnfläche : ca 71 m<sup>2</sup>**

### Sanierungs- / Renovierungsarbeiten

Sanierung Dachstuhl : neue Sparren und Pfetten, neue Ziegeldeckung

Aufbau Solaranlage auf Südseite Dach

Decke über dem Erdgeschoß zum Dachraum hin : gedämmt mit 5 cm Styropor

Teil-Austausch der Fenster : u-Wert unbekannt

Teil-Austausch der Fenster 2013: u-Wert <1,3

Balkone : komplett saniert: neuer Unterbau, neuer Fliesenbelag

neues Geländer mit Füllung, Sanierung Untersicht

Heizung : Brennwärtekessel durch Bio-Fernwärme AVR ersetzt

(Abfallverwertung Rhein-Neckar) 2012

Westfassade mit Vollwärmeschutz d=12 cm gedämmt 2014

Haus komplett neuer Anstrich 2015/2016

südlich des bebauten Grundstück ist der Erwerb eines Wiesen-/Baugeländes

denkbar : ca. 4 ar - Auskünfte hierfür sind bei der Stadt Sinsheim erhältlich

<b>Verkaufspreis :</b>	<b>479.000 ,-- €</b>
------------------------	----------------------

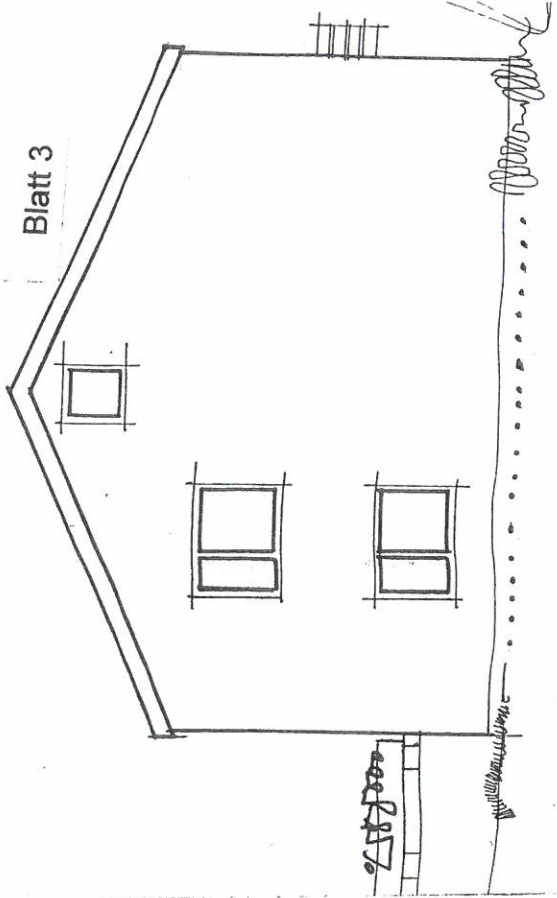
Kontaktdaten :

Werner Kleinbach, Max-Reger-Straße 5, 74889 Sinsheim

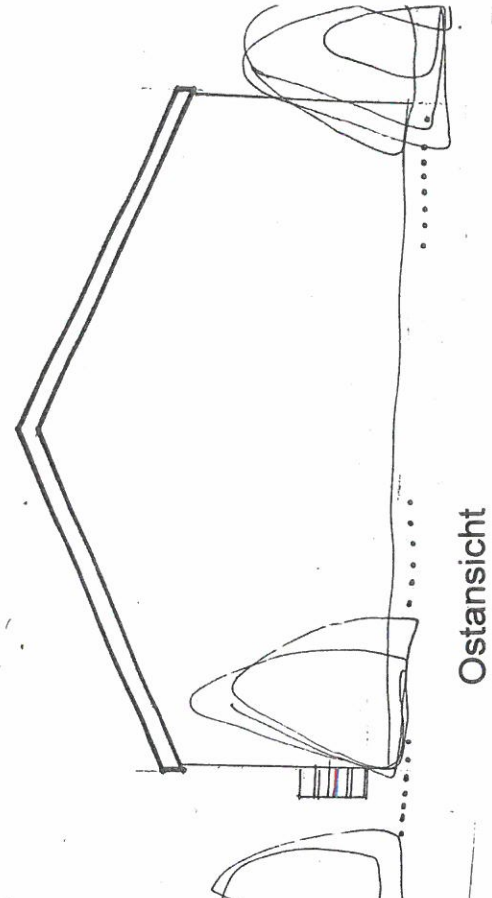
Tel. 07261 / 64232

E-Mail : werner.kleinbach@ing-kleinbach.de

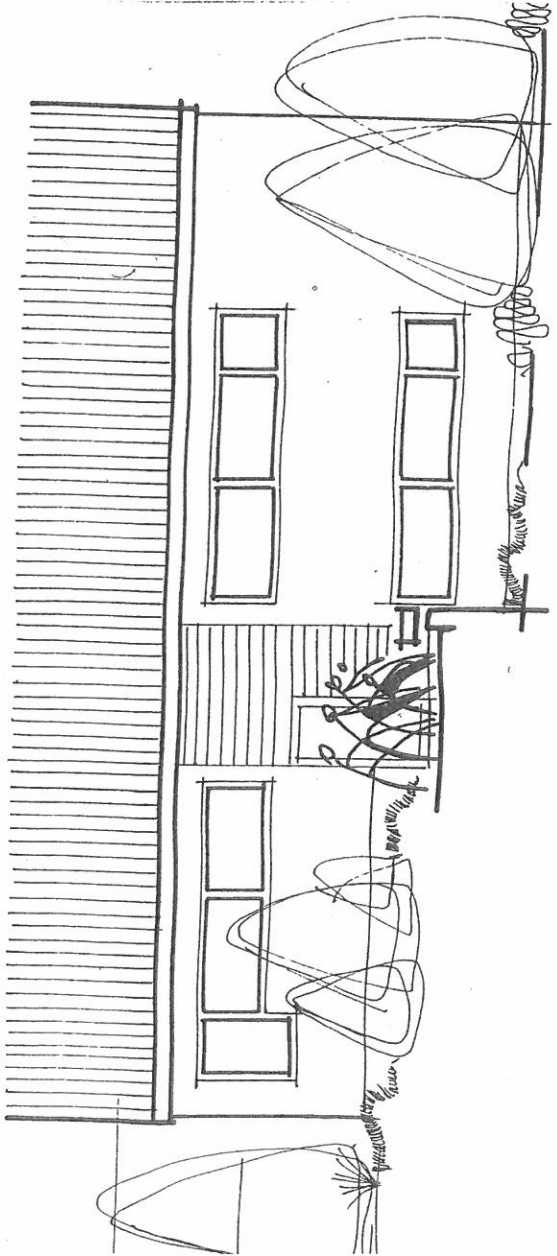
Blatt 3



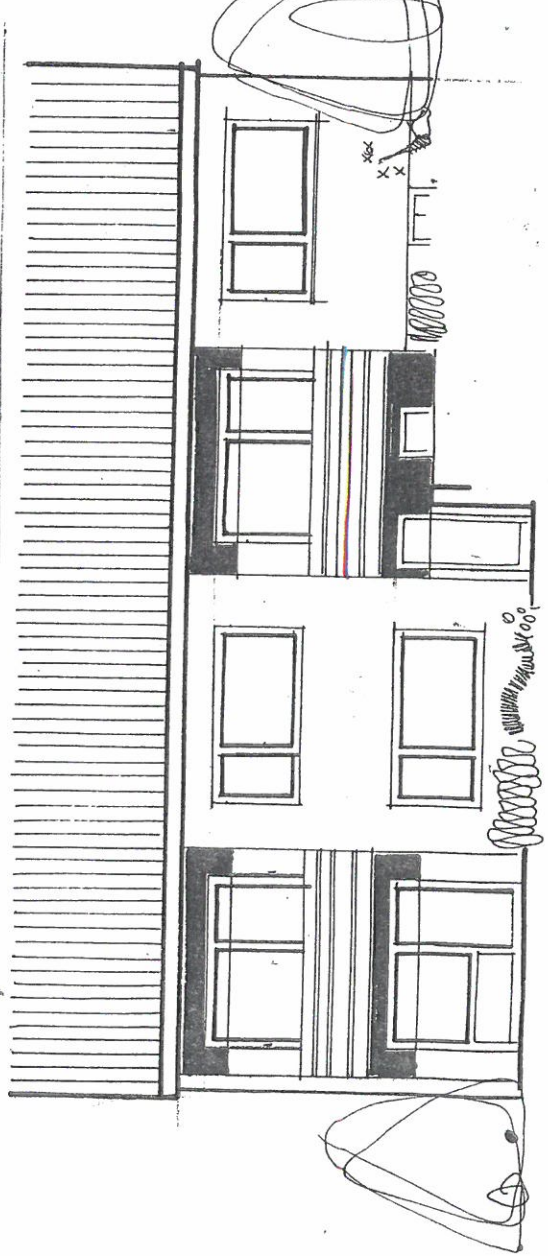
Westansicht



Ostansicht



Nordansicht



Südansicht





Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raumes.

a) Wohnflächen

E.G. 2 ZK

Flur	2,50 x 1,20	= 3,00 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,88 x 5,16	= 20,02 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,88 x 3,91	= 15,17 "
Küche	4,75 x 3,26	} = 14,96 "
	- 1,70 x 0,54	
Bad	1,96 x 2,31	= 4,52 "
Vorraum	1,96 x 1,00	= 1,96 "
Balkon	3,88 x 1,80/2	= 3,49 "

---

= 63,12 m<sup>2</sup>  
- 3% = 1,89 "

Reine Wohnfläche = 61,23 m<sup>2</sup>

E.G. 3 ZK

Flur	5,00 x 1,20	= 6,00 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,88 x 5,16	= 20,02 "
Schlafzimmer	3,88 x 3,91	= 15,17 "
Kinderzimmer	4,75 x 2,70	= 12,82 "
Küche	3,43 x 2,92	} = 9,85 "
	- 0,38 x 0,38	
Bad	1,96 x 2,31	= 4,52 "
Vorraum	1,96 x 1,00	= 1,96 "
Balkon	3,88 x 1,80/2	= 3,49 "

---

= 74,12 m<sup>2</sup>  
- 3% = 2,22 "

Reine Wohnfläche = 71,90 m<sup>2</sup>

U.G. 3 ZK wie 3 ZK EG = 71,90 m<sup>2</sup>

Wohnfläche des gesamten Gebäudes = 207,01 m<sup>2</sup>

b) Überbaute Fläche

16,30 x 10,75 } = 165,52 m<sup>2</sup>  
- 3,88 x 1,25 x 2

c) Umbauter Raum

U.O. 165,52 x 2,70 = 446,90 m<sup>3</sup>  
L.O. 165,52 x 2,70 = 446,90 "  
D.O. 165,52 x 2,40/2x3 = 66,20 "

---

Umbauter Raum zus. = 960,00 m<sup>3</sup>

