Sinzheim

Reihenmittelhaus in ruhiger, gesuchter Wohnlage von Sinzheim mit Potential sucht neue Eigentümer

Objektnummer: 26011013



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 168 m²

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26011013
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	150 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie

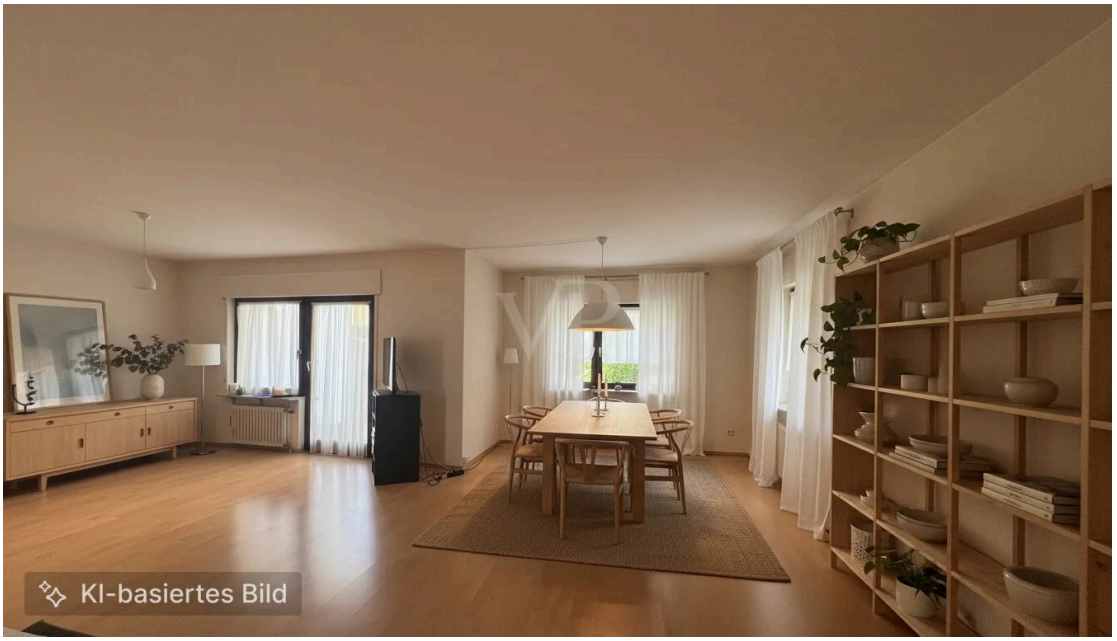




Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie

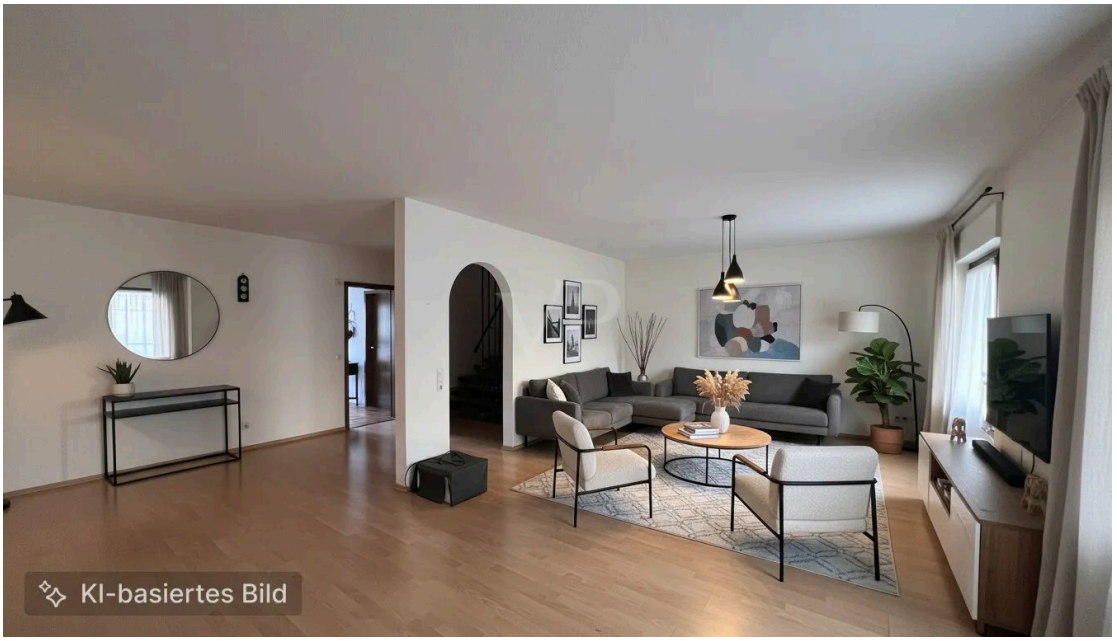




Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie

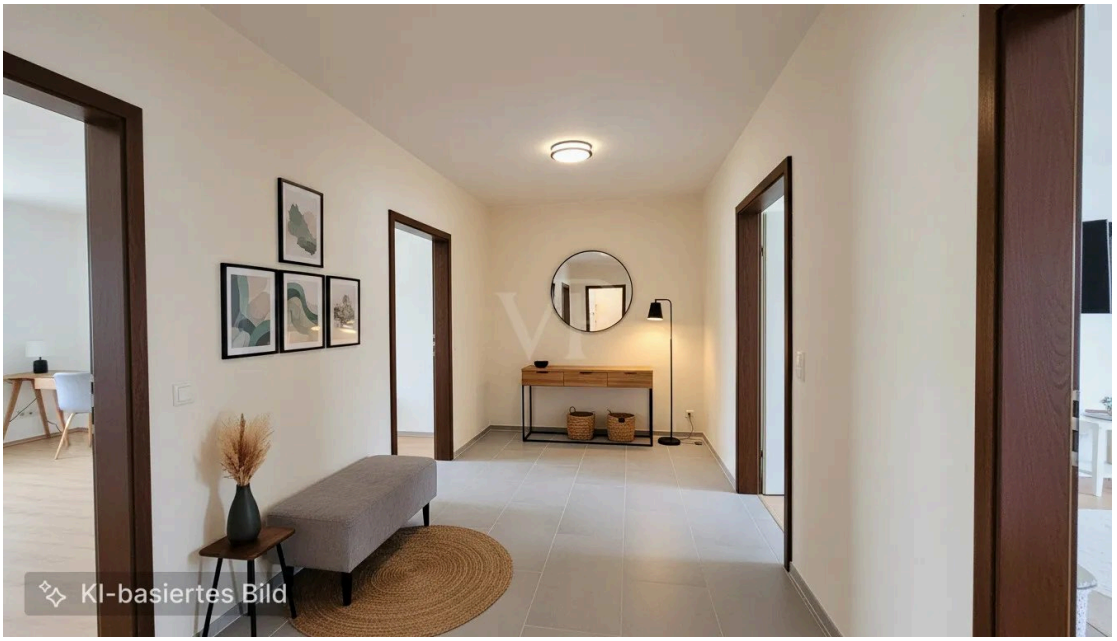




Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

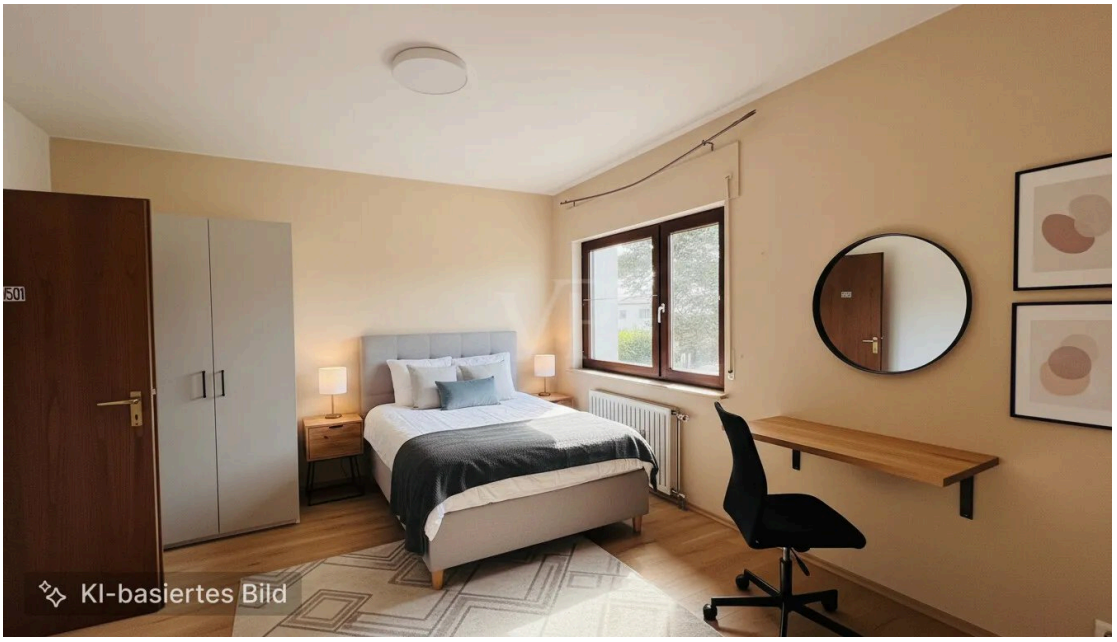
Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

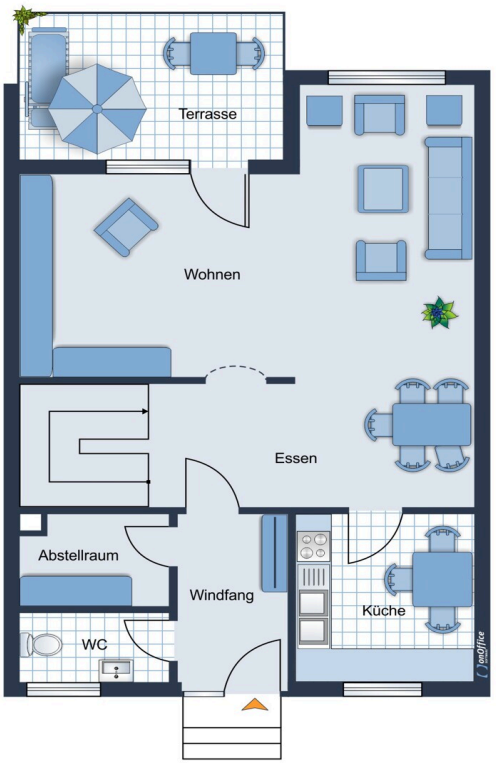
Die Immobilie

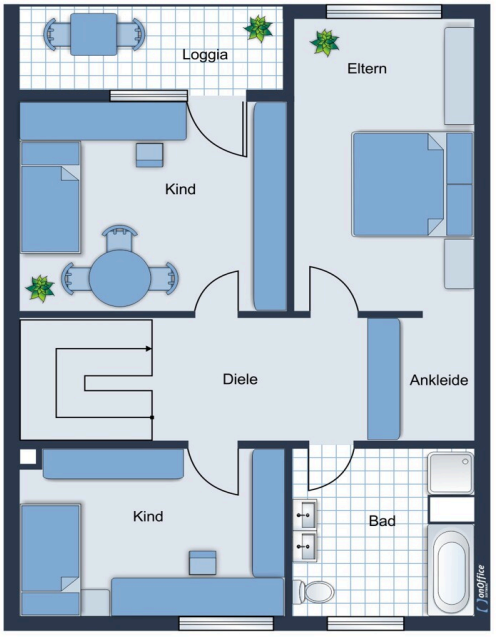


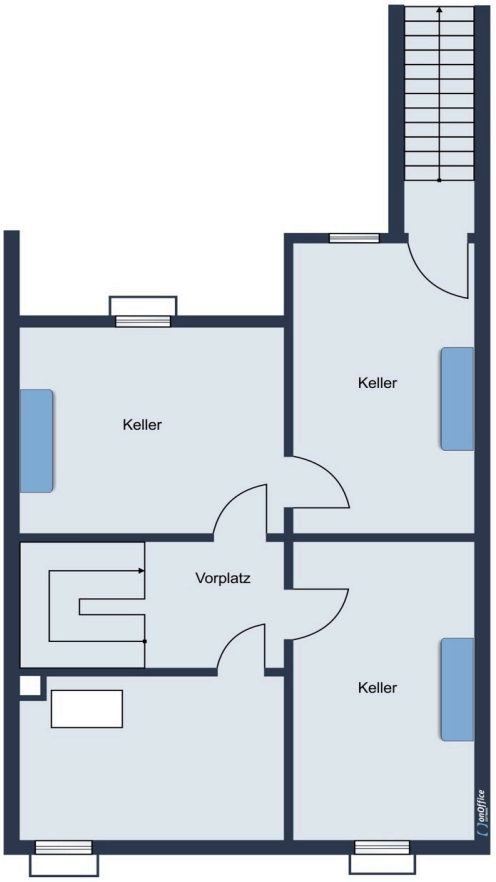


Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Grundrisse




Loggia
Eltern
Kind
Diele
Ankleide
Kind
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Ein erster Eindruck

Gepflegtes Wohnerlebnis auf drei Ebenen – Viel Platz für die ganze Familie

Dieses großzügig geschnittene Reihenmittelhaus, mit viel Potential, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und seine ruhige und dennoch zentrale Lage. Die insgesamt 163m², aufgeteilt auf drei Etagen, mit großzügig geschnittenen sowie hellen und lichten Räumen lassen viele Gestaltungsmöglichkeiten zu.
Der Wohn/Essbereich ist großzügig gestaltet mit direktem Zugang zur Terrasse. Die moderne Einbauküche ist mit Markengeräten versehen und bietet genügend Arbeitsfläche für begeisterte Hobbyköche. Zusätzlich steht Ihnen im Erdgeschoss ein praktischer Abstellraum sowie eine Gästetoilette zur Verfügung.
Im Obergeschoss des Hauses befinden sich 3 Zimmer, die Sie flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen können. Direkt an das Elternschlafzimmer grenzt ein Ankleidezimmer für Ihre Garderobe. Auf der gleichen Etage befindet sich das geräumige Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.
Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachboden, der sich ideal als Rückzugsort für Teenager oder ein Atelier eignet.
Genießen Sie die Sonne wahlweise auf der Terrasse, dem Balkon oder der geschützten Loggia.
Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum aber auch Platz für eine Werkstatt oder Hobbyraum. Eine Garage für Ihr Fahrzeug rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Ausstattung und Details

- Laminatböden
- Fliesenböden
- Parkettböden
- Teppichböden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie Doppelwaschbecken
- Einbauküche mit Markengeräten
- Gästetoilette
- Terrasse und Balkon
- Voll unterkellert
- 1 Garage

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Alles zum Standort

Die Gemeinde Sinzheim liegt vor der Haustüre der weltbekannten Bäder- und Kurstadt Baden-Baden.
Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße in einem gesuchten Wohngebiet von Sinzheim. Hier leben Sie fernab von Alltagslärm und trotzdem zentral. Große Einkaufzentren wie EDEKA, OBI und Aldi befinden sich nur 5 Auto-Minuten entfernt.
Die Ortsmitte mit seinen vielfältigen Angeboten für den täglichen Bedarf und seiner Gastronomie ist bequem fußläufig erreichbar, ebenso wie die Kindergärten und Schulen.
Es gibt viele Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren und Spaziergänge entweder in den Weinbergen die Sinzheim umgeben oder aber im nahen Schwarzwald.

Das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile nur 10 Auto-Minuten entfernt.

Das nahe gelegene Französische Elsass ist ebenfalls schnell und gut erreichbar. Straßburg ist ca. 45 km entfernt.

Sinzheim liegt sehr verkehrsgünstig, sowohl mit der eigenen Mobilität als für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel.

Entfernung zur Anschlussstelle der Stadtbahn ca. 2 km
Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 8 km
Entfernung zum Bahnhof (ICE)Baden-Baden ca. 8 km
Entfernung zum Baden-Baden Airport Karlsruhe ca. 15 km
Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 km

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26011013 - 76547 Sinzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com