Sinzheim

Großzügiges Architektenhaus für die Familie mit bester Ausstattung in Top-Lage

??????? ????????: 25011001

???? ??????: 775.000 EUR • ?????????: ca. 203 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 293 m²

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25011001
?????????	ca. 203 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1999
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	775.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 103 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.12.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	68.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1999

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

?? ???????

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

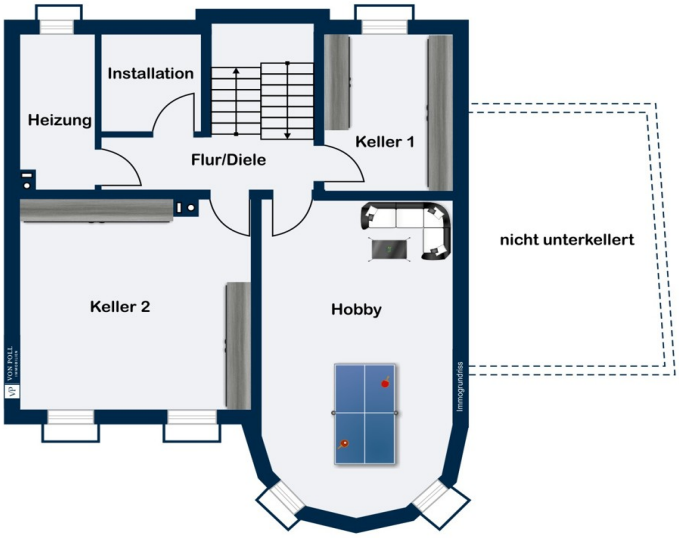
?? ???????

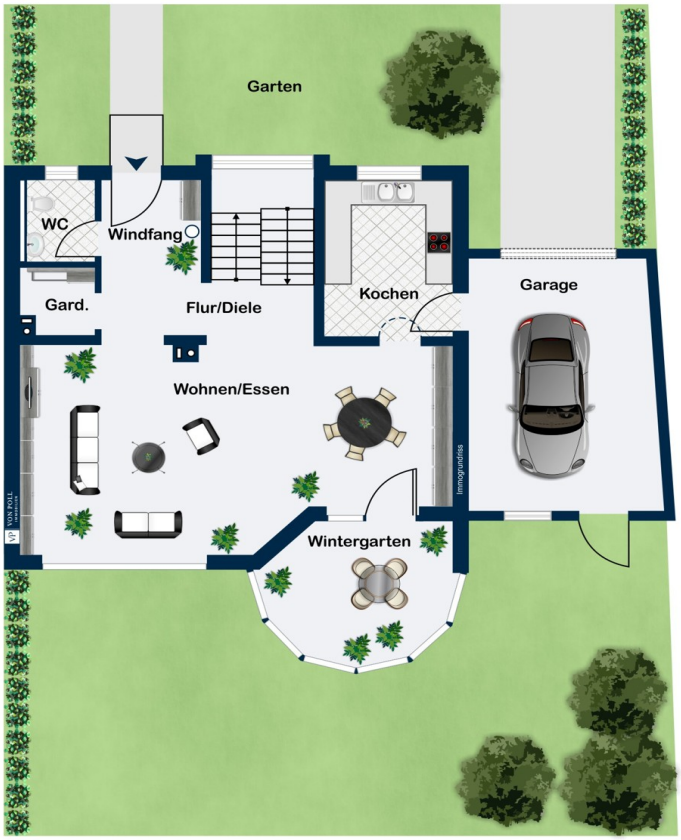
??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

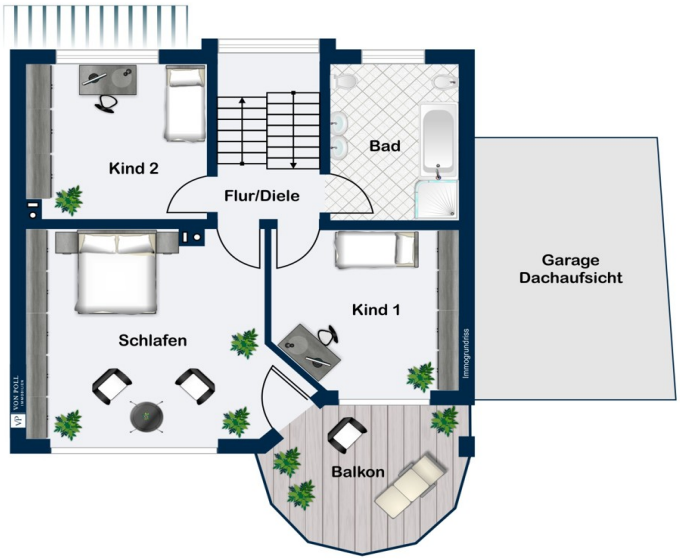
?? ???????

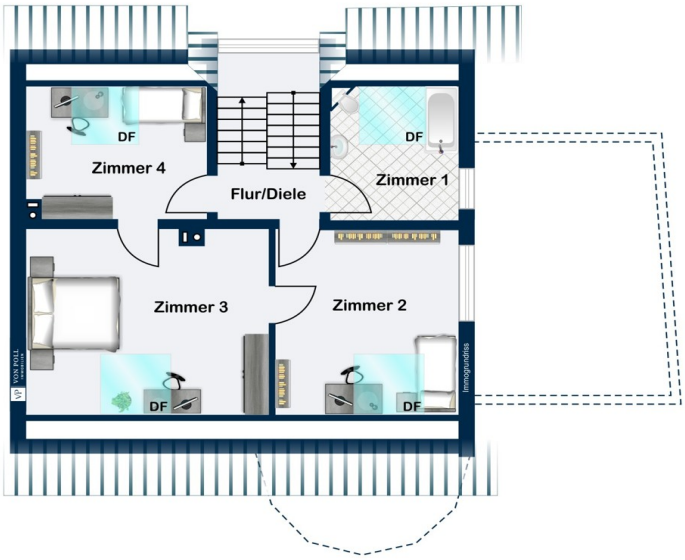
??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

??????




Garten
WC
Gard.
Windfang
Flur/Diele
Wohnen/Essen
Kochen
Wintergarten
Garage
Immografiks


Kind 2
Flur/Diele
Bad
Garage
Dachaufsicht
Kind 1
Schlafen
Balkon


DF
Zimmer 4
Flur/Diele
DF
Zimmer 1
Zimmer 3
Zimmer 2
DF
DF

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

??? ????? ????????

Wohnglück mit Wintergarten, Sauna, Sonnenenergie und Gartenterrasse

Dieses großzügige, modernisierte Archiektenhaus aus dem Baujahr 1999 überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche energieeffiziente Details. Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 203 m² insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder sowie einen lichtdurchfluteten Wintergarten – ideal für anspruchsvolles Wohnen in ruhiger, gepflegter Nachbarschaft Das Haus ist an das ebenfalls großzügige Architektenhaus nebenan mit jeweils eigener Wand angebaut.
Das Grundstück umfasst ca. 293 m² und bietet ausreichend Platz für Garten, Terrasse und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Der Zugang erfolgt seitlich über einen Gehweg, vor dem Haus befinden sich ein Fahrradständer und die großzügige XL-Garage mit direktem Zugang zum Haus.
Die moderne Zentralheizung wurde im August 2021 erneuert und ist bequem per App und Internet steuerbar. Unterstützt wird das effiziente Heizsystem durch eine Solarthermie-Anlage, welche 2022 installiert wurde, sowie eine Photovoltaikanlage. Im Erdgeschoss und in sämtlichen Bädern sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima; sämtliche Räume im Untergeschoss sind ebenfalls beheizbar. Der im Erdgeschoss gelegene Wohnbereich ist das kommunikative Zentrum des Hauses: Hier finden Sie neben der offenen Küche einen Kaminofen für wohlige Stunden, hochwertige, großformatige Fliesen sowie den anliegenden Wintergarten. Dieser ist ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über Jalousien, die automatisch sensorgesteuert auf Sonnen- und Windverhältnisse reagieren.
Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie das großzügig geschnittene Tageslichtbad. Ausgestattet mit Doppelwaschbecken, bodenebener Dusche, Badewanne, beheiztem Handtuchhalter und in den Boden eingelassenen Heizschlangen, erfüllt es höchste Ansprüche. Ein direkter Zugang zum Balkon sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um drei weitere Zimmer und ein zusätzliches Tageslichtbad, ebenfalls mit Badewanne, beheiztem Handtuchhalter und moderner Ausstattung.
Die Terrassenfläche vor dem Wohnzimmer und Wintergarten lädt zum Verweilen im Freien ein. Für optimale Beschattung sorgt eine elektrisch gesteuerte Markise. Die im Jahr 2023 frisch gestrichene Fassade verleiht dem Haus einen gepflegten Gesamteindruck. Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen (Doppelverglasung) und größtenteils elektrisch betriebene Rollläden unterstreichen die hochwertige Ausführung; Dachfenster sind zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Eine Sauna mit zuschaltbarer Bio-Dampffunktion befindet sich im Untergeschoss – ideal zum Entspannen. Die Bäder sind mit hochwertigen Fliesen, das Ober- und Dachgeschoss mit Laminat ausgestattet. Für nachhaltige Wassernutzung steht eine Zisterne zur Garten- und Toilettenversorgung zur Verfügung.
Fazit: Dieses Haus vereint durchdachtes Raumkonzept, zeitgemäße Technik und gepflegtes Ambiente. Die umfassenden Modernisierungen der letzten Jahre machen das Objekt besonders attraktiv für Interessenten, die Wert auf Energieeffizienz und Komfort legen. Ein Besichtigungstermin vermittelt den besten Eindruck von der besonderen Wohnqualität dieses Angebots.

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

????????????? ??? ???????

- Photovoltaik
- Solarthermie 12/2022 installiert
- Heizung 08/2021 ersetzt über App / Internet steuerbar
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in allen Bädern
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und Jalousien die über Sensoren automatisch auf Sonne und
Wind reagieren.
- Kaminofen mit Holz beheizt
- Sauna mit zusätzlicher Bio Dampffunktion
- Großformatige hochwertige Fliesen im Erdgeschoss
- Fliesen im Untergeschoss
- Alle Räume im Untergeschoss beheizbar
- Laminat im Ober und Dachgeschoss
- Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen (2 fach Verglasung)
- Rollläden größtenteils elektrisch betrieben
- Dachfenster mit elektrischen Rollläden
- Tageslichtbad im Obergeschoss mit Wanne, bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken und
beheiztem Handtuchhalter und im Boden verlegte Heizschlangen
- Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Wanne, Waschbecken, Tolette und beheiztem Handtuchhhalter
- Balkon im Obergeschoss
- Terrasse vor Wintergarten und Wohnbereich
- Elektrische Markise zur Beschattung auf der Terrasse
- Zisterne für Garten und Toiletten.
- XL Garage mit Stauraum und direktem Hauszugang
- Fahrradständer vor dem Haus

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

??? ??? ??? ??????????

Die Gemeinde Sinzheim liegt vor der Haustüre der weltbekannten Bäder- und Kurstadt Baden-Baden.
Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße im gesuchten Gebiet von Sinzheim-Vormberg. Hier leben Sie sehr ruhig 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

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

??????? ????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Rainer Harter

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com