Sinzheim

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

CODE DU BIEN: 25011001

PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 293 m²

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011001
Surface habitable	ca. 203 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	775.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 103 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	68.50 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

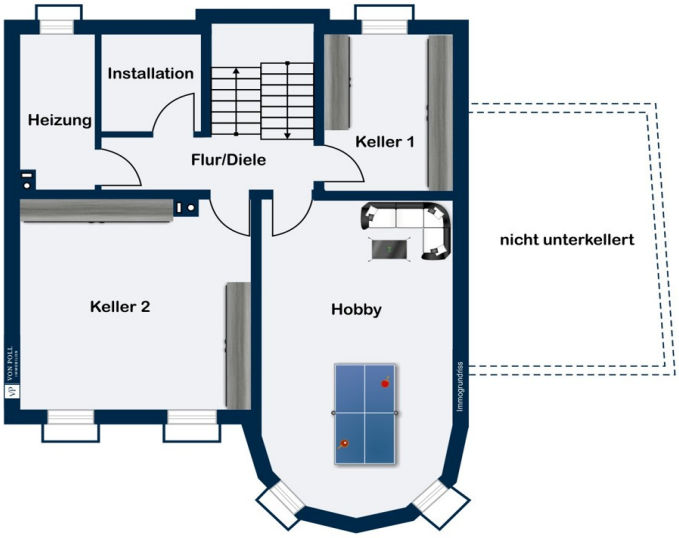
La propriété

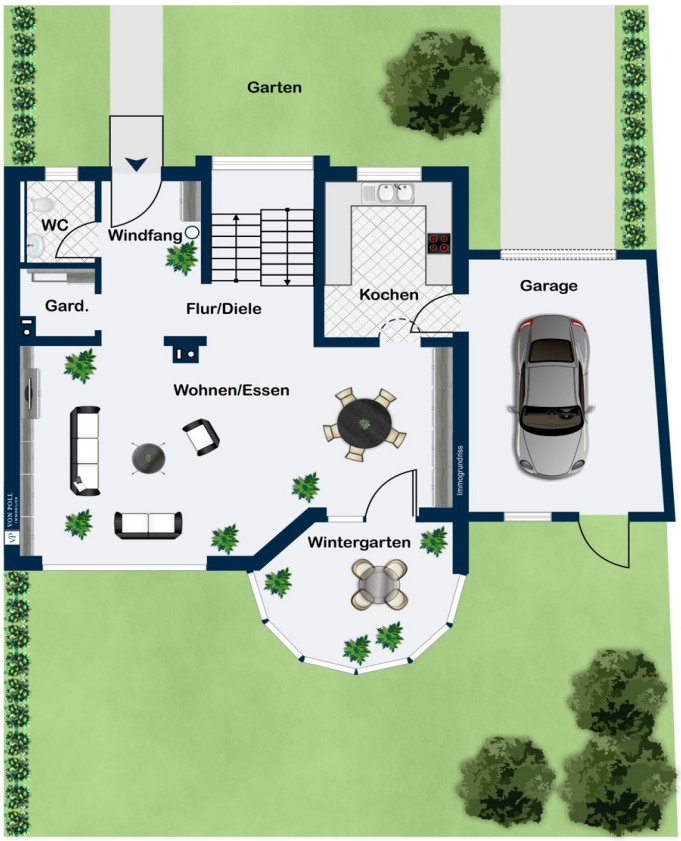
CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

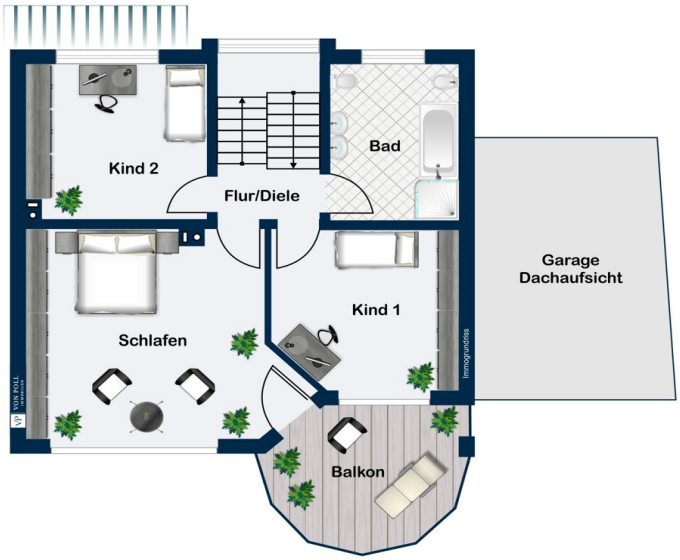
La propriété

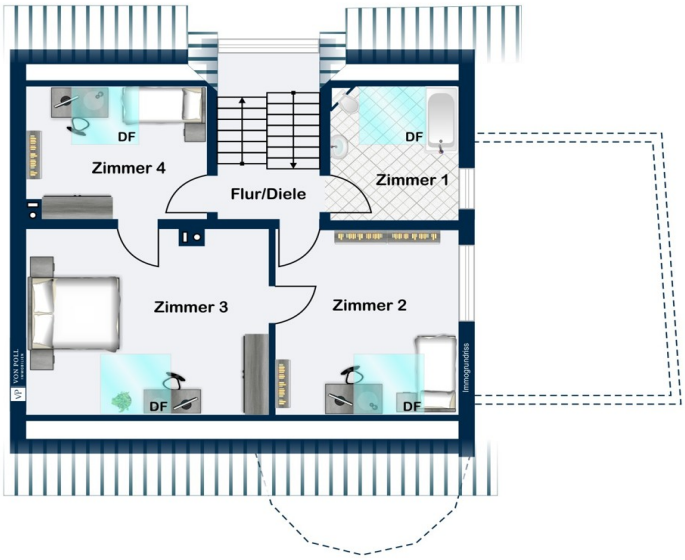
CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

Plans d'étage




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


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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25011001 - 76547 Sinzheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com