

Sinzheim

# Modernes Doppelhaus mit Energieeffizienz und erstklassiger Ausstattung

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



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 203 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 293 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

|                    |                                                   |                            |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25011001                                          | ???? ?????                 | 795.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 203 m²                                        | ????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????        | ????????????? ?????                               |                            |                                                                                       |
| ????????           | 8                                                 |                            |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 5                                                 |                            |                                                                                       |
| ????????           |                                                   | ???? ?????????             | 2023                                                                                  |
| ????????           | 2                                                 | ??????                     | ??????                                                                                |
| ???? ?????????     | 1999                                              | ????????                   |                                                                                       |
| ????? ?????????    | 1 x ??????????<br>????? ??????????,<br>1 x ?????? | ?????????????????<br>????? | ca. 103 m²                                                                            |
|                    |                                                   | ??????                     | ???????, WC<br>???????????,<br>??????, ?????,<br>??????????????<br>???????, ????????  |

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

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

|                                                    |                           |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>????????????                                     | 68.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.12.2034                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

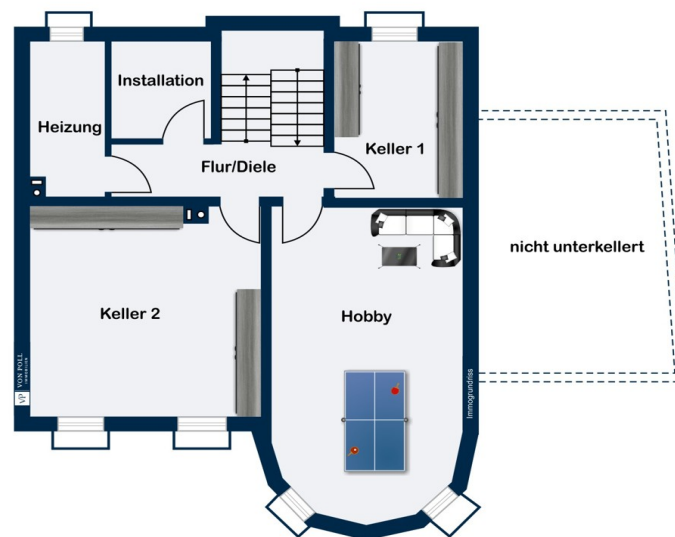
**07221 / 97 088 0**

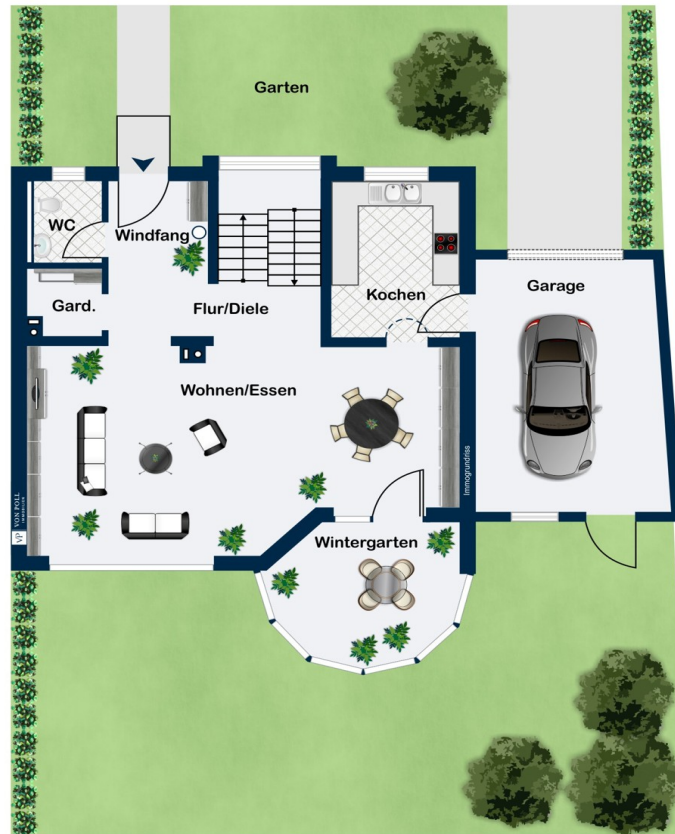
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

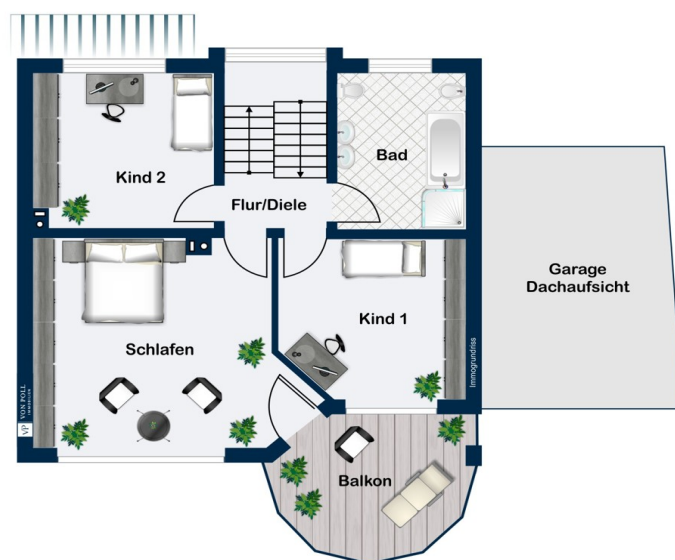
??????? ?????????: 25011001 - 76547 Sinzheim

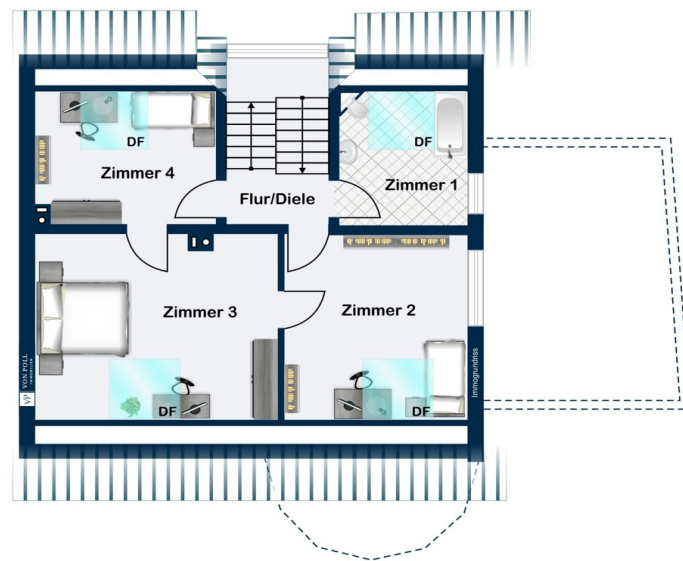
???????











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

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

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht eine beeindruckende Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1999 und zuletzt umfassend modernisiert. Das großzügig geschnittene Haus bietet mit ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 293 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine große Familie. Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer zur Verfügung, darunter fünf geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer.

Das Objekt besticht durch lichtdurchflutete und großzügig gestaltete Räume. Dazu trägt besonders das lichtdurchflutete Treppenhaus mit seiner eindrucksvollen Glasfront bei. Im Erdgeschoss sorgen bodentiefe Fensterfronten und Terrassentüren für eine helle und einladende Atmosphäre. Eine Fußbodenheizung in diesem Bereich ergänzt den Wohnkomfort, der von den großformatigen, hochwertigen Fliesen unterstrichen wird. Der angegliederte Wintergarten, ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet, erweitert den Wohnraum und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein zusätzlicher, mit Holz betriebener, Kaminofen sorgt für behagliche und gemütliche Wärme.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Eine neue Zentralheizung wurde im August 2021 installiert, während die Solarthermie im Dezember 2022 ergänzt wurde.

Die Fassade erhielt im Juni 2023 einen frischen Anstrich, was das äußere Erscheinungsbild des Hauses modern und ansprechend gestaltet. Die zweifach verglasten Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen bieten optimalen Schallschutz und Energieeffizienz, ergänzt durch größtenteils elektrisch betriebene Rollläden.

Im Obergeschoss befindet sich ein Tageslichtbad, das mit einer Wanne, einer bodenebenen Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem beheizten Handtuchhalter ausgestattet ist. Das Dachgeschoss hält ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und Toilette bereit. Dazu bietet ein Balkon im Obergeschoss zusätzliche Freifläche für Erholung und Entspannung.

Der Außenbereich der Immobilie ist durchdacht gestaltet. Die Terrasse, ausgestattet mit einer elektrischen Markise zur Beschattung, bietet Zugang zum Garten. Eine Zisterne, sorgt für eine nachhaltige Wassernutzung im Gartenbereich, wird jedoch auch für die Toilettenspülungen genutzt. Praktischen Komfort bietet die großzügige XL Garage, die viel Stauraum bietet und über einen direkten Zugang zum Haus verfügt. Vor dem Haus befindet sich ein Fahrradständer, der die umweltfreundliche Mobilität unterstützt.

Diese Doppelhaushälfte kombiniert modernen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität. Dank der hochwertigen Renovierungsarbeiten ist das Haus in einem exzellenten Zustand und bereit für den Einzug. Eine Besichtigung ist empfehlenswert, um alle Vorzüge und Details dieser Immobilie vollständig zu erfassen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser Immobilie kennenzulernen. Mit ihrer gelungenen Raumaufteilung und dem großzügigen Platzangebot eignet sich diese



Immobilie ideal für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und funktionalen Zuhause sind.

Ein 360 Grad Rundgang ist ebenfalls Verfügbar

??????? ?????????: 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 Handtuchhalter
- 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 Einkaufszentren 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/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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 eine 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)