

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sinzheim

### Gepflegtes Haus in Top Lage zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-382416

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

76547 Sinzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	573,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in einer verkehrsarmen Seitenstraße. in Sinzheim - Kartung . Sehr Ruhige Lage, Garage und Carport für 3 PKW Standplätze, überdacht, Sonne von morgens bis Abends, die gesamte Garten/ Pool (9x3 m mit Wasserfall) Aussenanlage ist in einem sehr gepflegten, pflegeleichtem Zustand. Pavillon mit Sitzbereich, Olivenbaum 120 Jahre alt, Pavillon mit Whirlpool, traumhaft angelegt mit Palmen und Pampasgräsern, viel Platz zum Grillen und feiern, umgeben mit einem Betonsichtschutzaun in mediterranen Stil, Relaxen und genießen, für Ruhesuchende.

## Ausstattung

4 Zimmer - Galerie, Einbauküche, Schlafzimmer & Ankleidezimmer, offenes Büro, Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, Gäste WC mit Dusche, Isolierverglasung, Gas Zentralheizung, Wohnzimmer und Wintergarten mit Sternenhimmel, offenem Kamin (Marmor), Wintergarten mit Fußbodenheizung Poolanlage beheizt (40000 Liter) PV Anlage mit Batteriespeicher 10000 Kw, Whirlpool, LED Beleuchtung, HiFi Lautsprecher im Innen & Aussen Bereich, Terrasse, Keller mit Waschraum, Hausw-Raum, großer Hobbyraum, Nutzfläche 70 qm, großer spez. ans Haus gebauter Carport, Garage mit Werkstattecke

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Haus wird Provisionsfrei verkauft.

## Lage

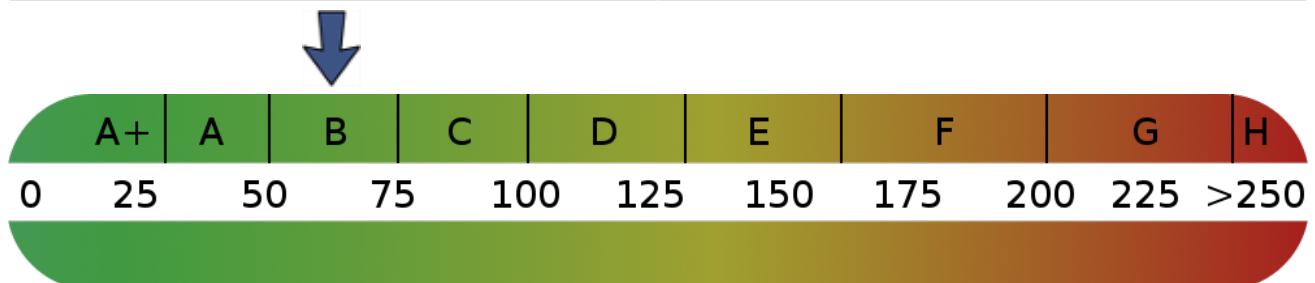
Bushaltestelle, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen in der Nähe, Autobahn A5, Bahnhof Baden Oos, Flughafen, Söllingen , Elsass, Schwarzwald, Baden-Baden alles in unmittelbarer Nähe.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

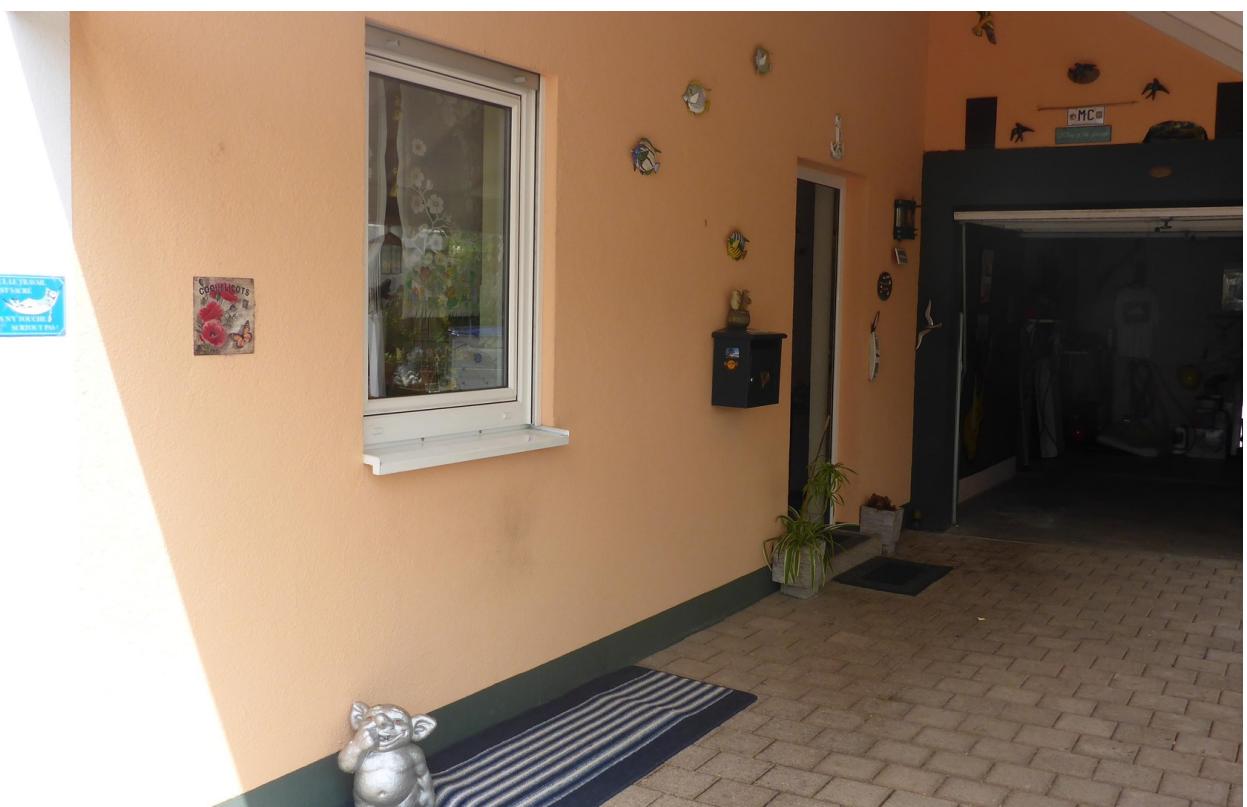


## Exposé - Galerie



Weg hinters Haus

# Exposé - Galerie



Hauseingang & Garage

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Aussenanlage neben dem Carport

# Exposé - Galerie

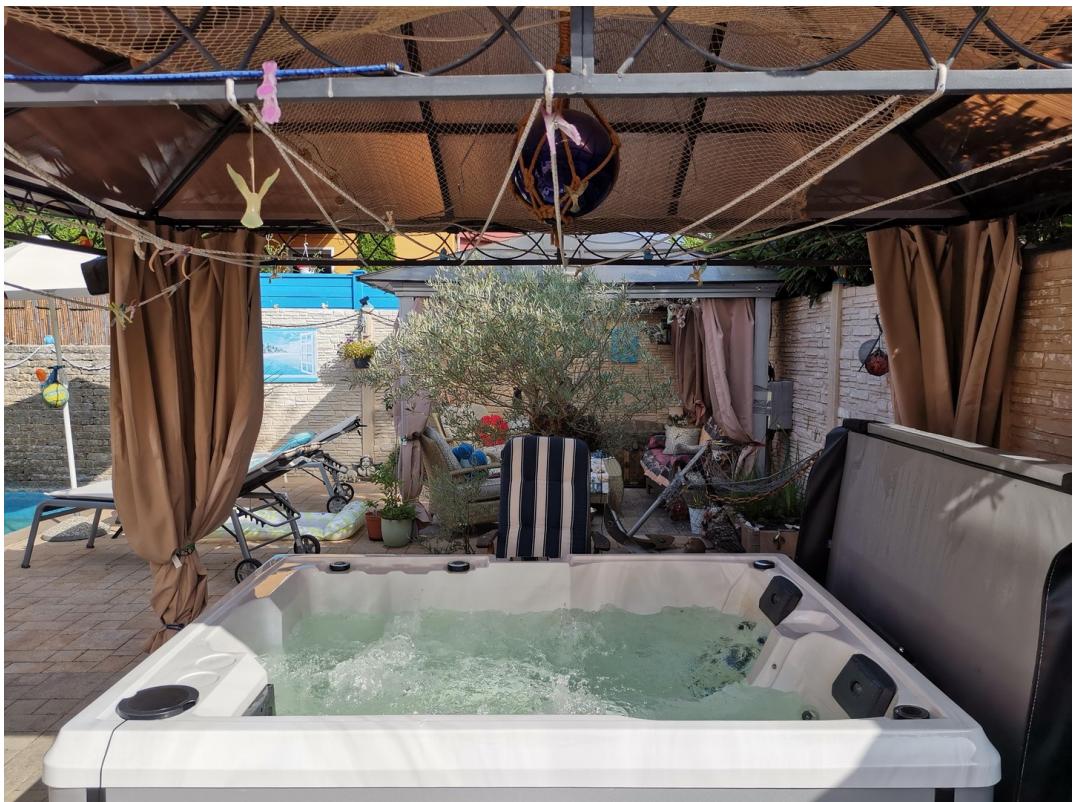


Wintergarten

# Exposé - Galerie



Blick auf den Pool

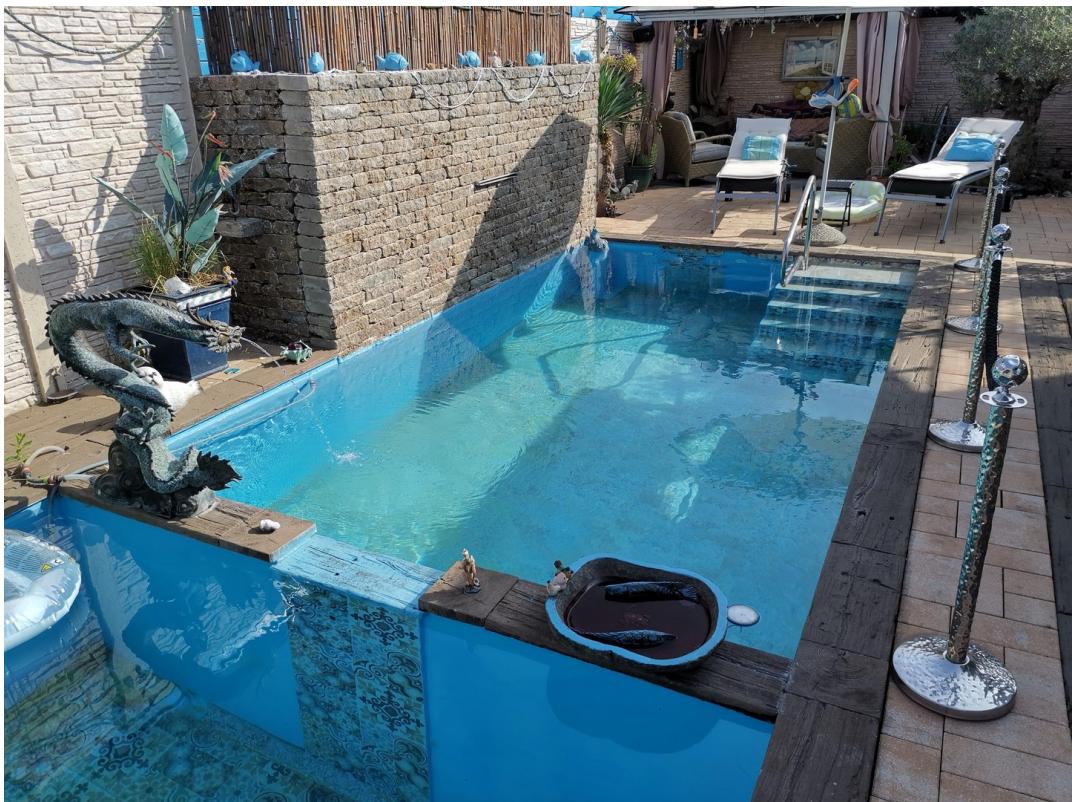


Whirlpool

# Exposé - Galerie



Hinter dem Haus, Platz zum Gri



Phool

# Exposé - Galerie



Relaxen...



Wohnzimmer/ Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 47,2 qm



Wintergarten oben

# Exposé - Galerie



Wintergarten 2



offener Kamin, Marmor

# Exposé - Galerie

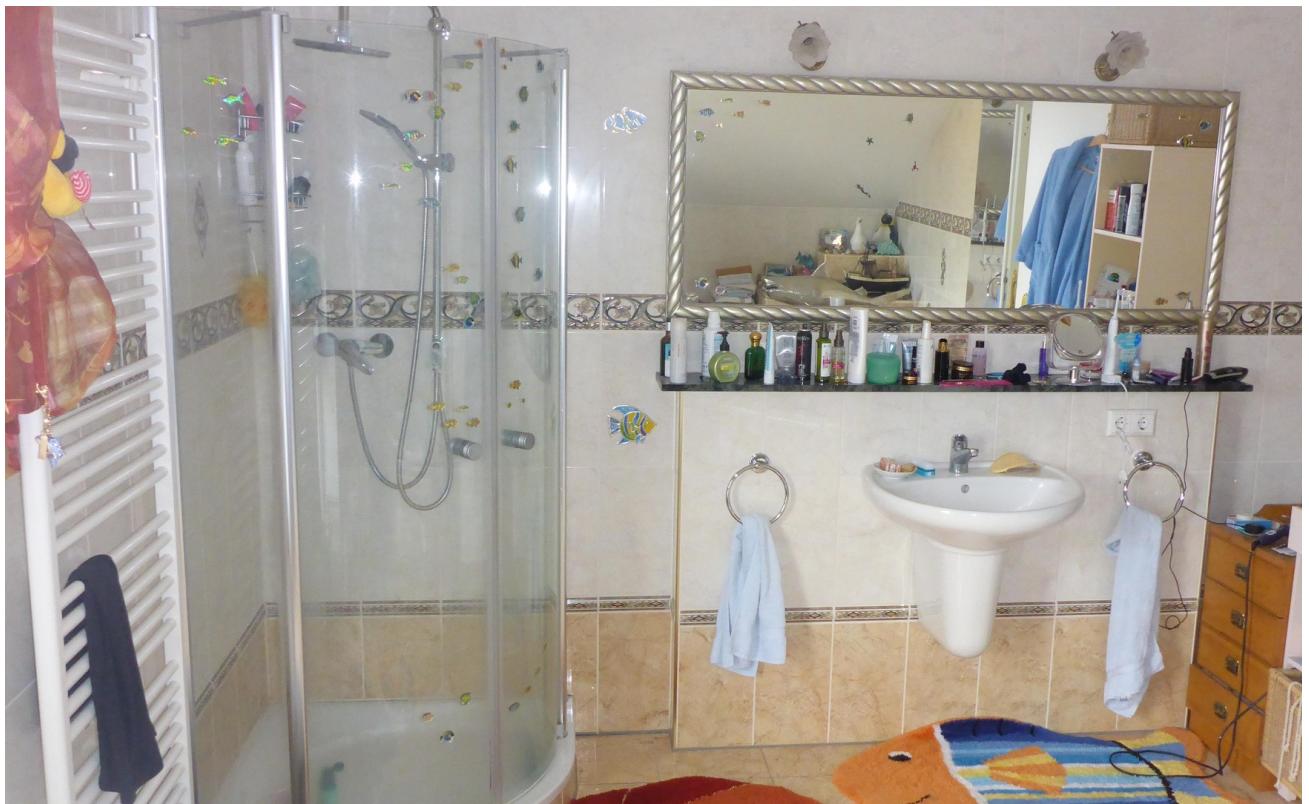


Treppe in den 2 Stock

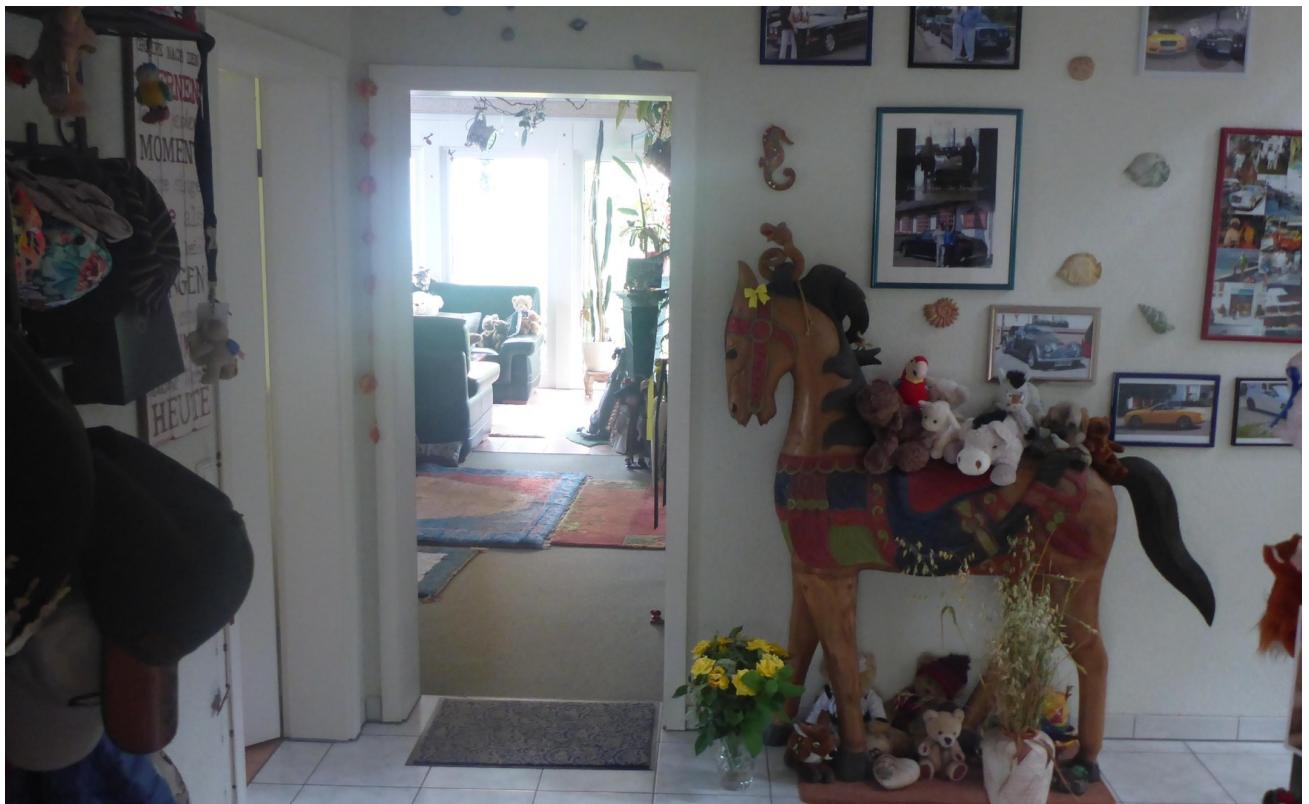


Bad oben 3 eck Badewanne

# Exposé - Galerie

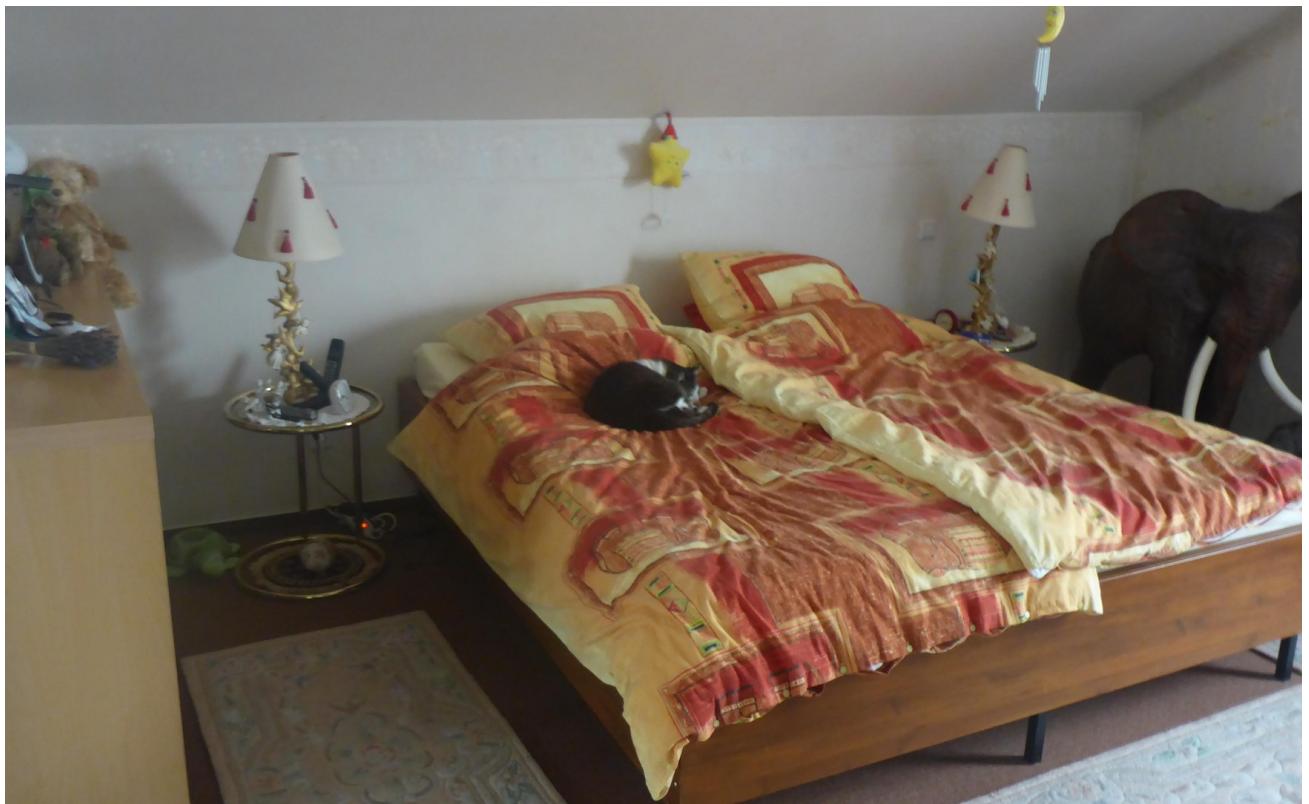


Bad oben 2 - Dusche 16,5 qm



Eingang/ Diele

# Exposé - Galerie

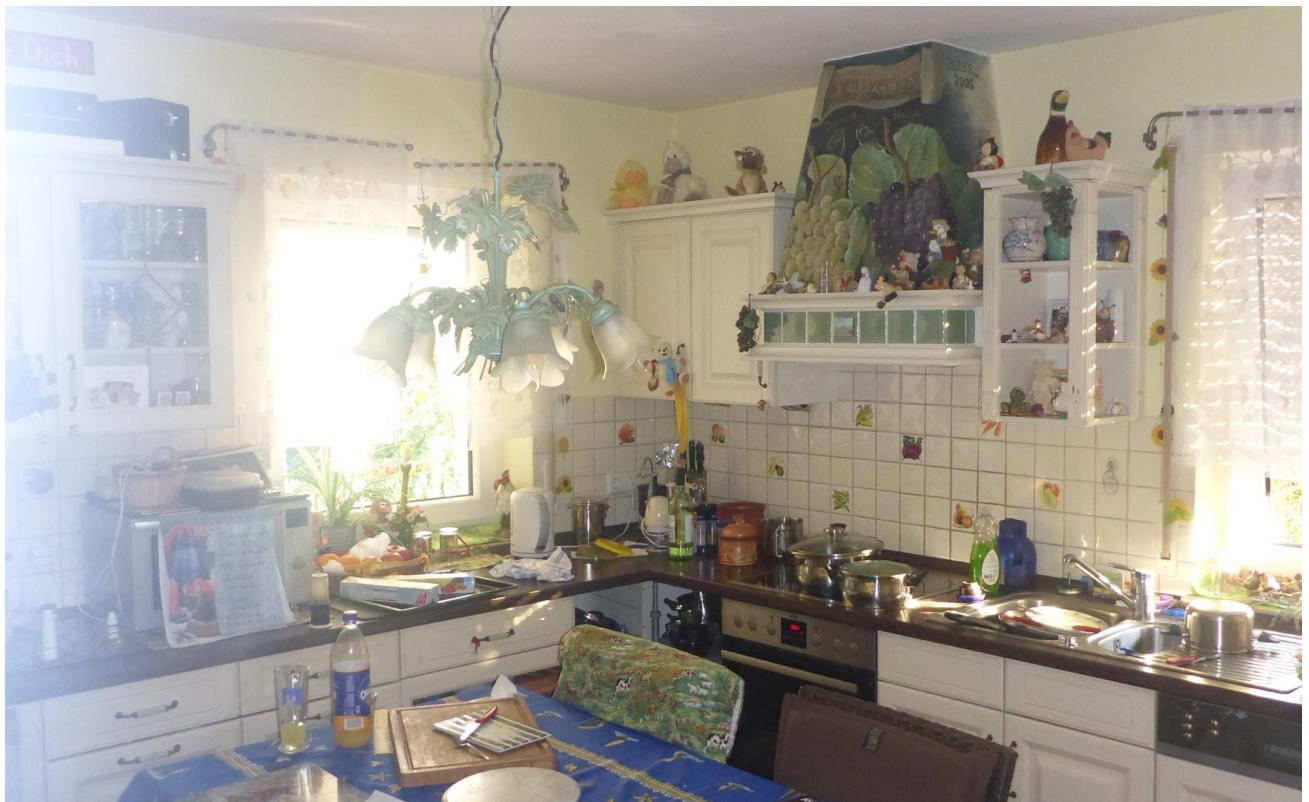


Schlafzimmer & Ankz. 34 qm



Keller/ Hobbyraum 37,3 qm

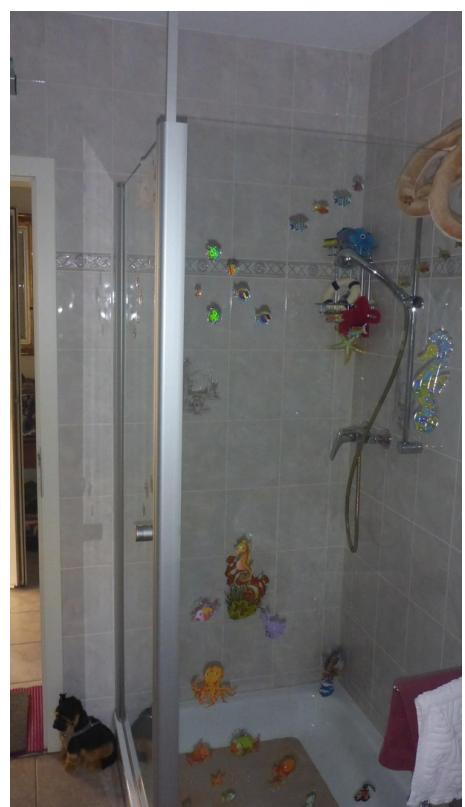
# Exposé - Galerie



Küche 14,10 qm



Gäste WC 5,6 qm



Gäste WC Dusche