

Exposé

Dachgeschosswohnung in Sinzheim

**Lichtdurchflutete 4-Zi.Wohnung (105qm) mit
Dachterrasse Aufzug, in Sinzheim Nähe Baden-Baden**



Objekt-Nr. OM-437189

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Landstraße 67
76547 Sinzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Komfort und Weitblick in ruhiger Lage von Sinzheim

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche vereint Komfort, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage zwischen Baden-Baden und Bühl.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten kleinen Wohnanlage und bietet ein Wohngefühl, das sowohl Familien, Paare mit Platzbedarf als auch anspruchsvolle Singles überzeugt.

Ein besonderer Vorteil: Der Aufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis direkt vor Ihre Wohnungstür – ein Komfortmerkmal, das den Alltag spürbar erleichtert.

Ausstattung

Wohnkomfort mit viel Platz und Licht

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine offene Gestaltung eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Dachloggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Zusätzlich besitzt die Wohnung einen weiteren Balkon, der von einem der 3 weiteren Zimmer begehbar ist.

Die Wohnung bietet insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die flexibel genutzt werden können:

großzügiges Schlafzimmer

Kinderzimmer

Gästezimmer

Homeoffice oder Arbeitszimmer

Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder modernes Arbeiten von zu Hause.

Eine praktische Vorratskammer sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum.

Komfortable Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Alltagstauglichkeit bietet:

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

zwei Waschbecken

separates Gäste-WC

Dachloggia / Balkon

Aufzug bis zur Wohnung

Kellerraum

Hausmeisterservice

optional Tiefgaragenstellplatz

vorhandene Einbauküche (VB)

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus pflegeleichten Fliesen.

Der Hausmeisterservice übernimmt unter anderem:

Treppenhausreinigung

Winterdienst

Mülltonnenservice

So bleibt mehr Zeit für die angenehmen Dinge des Lebens.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist bis 30.4.2026 vermietet, kann aber auf Anfrage besichtigt werden.

Lage

Attraktive Lage mit guter Infrastruktur

Die Gemeinde Sinzheim gehört mit zu den beliebtesten Wohnlagen in der Region und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Städte.

Die Nähe zu Baden-Baden sowie Bühl macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar:

Einkaufsmöglichkeiten und Discounter

Ärzte und Apotheke

Kindergarten und Schulen (Grund- und Real)

öffentliche Verkehrsmittel

Damit verbindet die Lage Lebensqualität, Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer mit Gaube



Badezimmer mit 2 Waschbecken

Exposé - Galerie



Dusche neben der Badewanne



separates Gäste WC

Exposé - Galerie



moderne Einbauküche (VB)



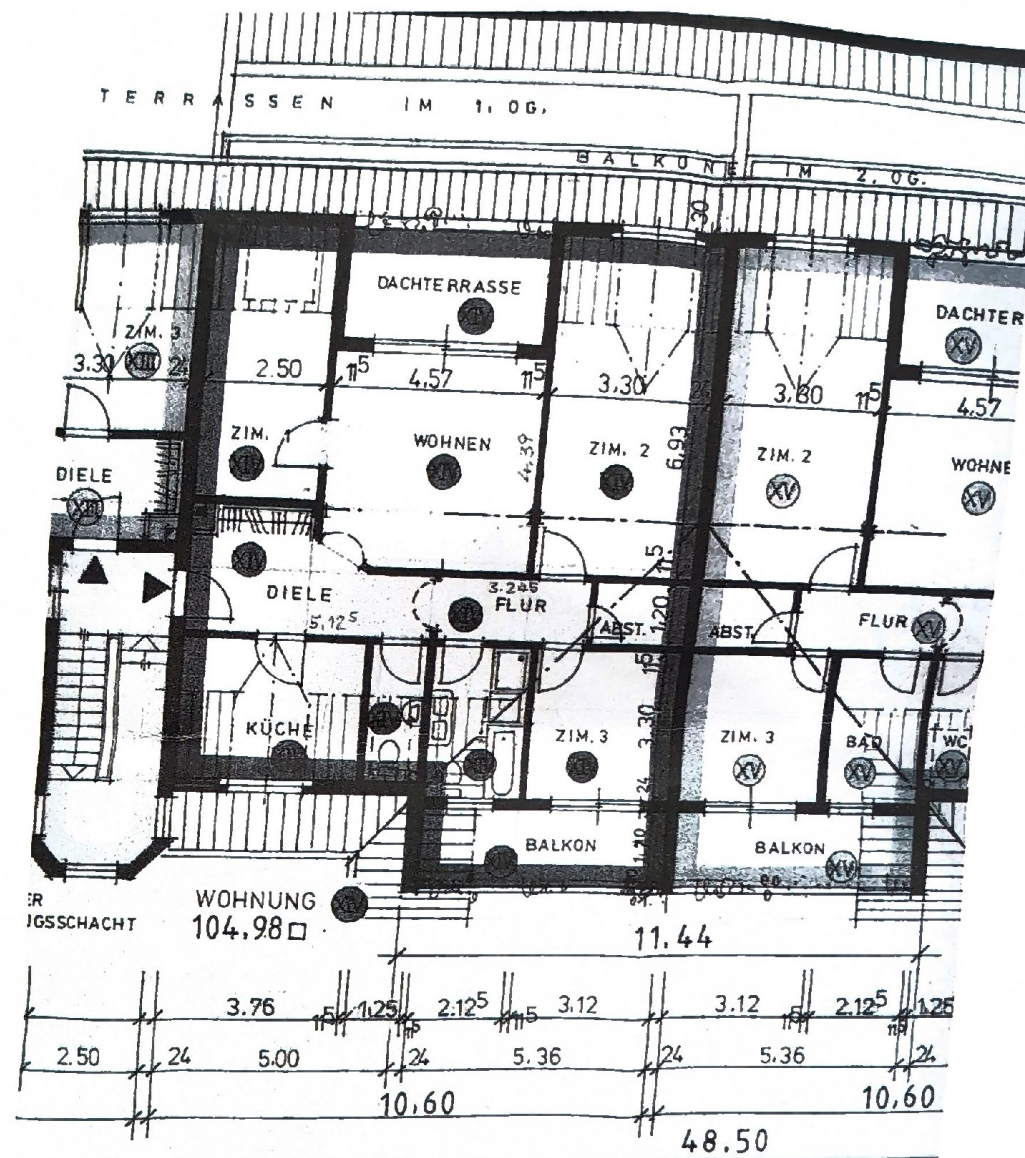
große Arbeitsfläche

Exposé - Galerie



kleiner Bar/Essbereich

Exposé - Grundrisse



SS