

# Exposé

## Maisonette in Sinzheim

### Wohnung mit Haus-Charakter: Stilvolle Maisonette in Sinzheim



Objekt-Nr. OM-448157

### Maisonette

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Kimmig

76547 Sinzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	375 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte 5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garten & Garage in Sinzheim – bezugsfrei

Zum Verkauf steht eine geräumige und gepflegte Fünfstückerwohnung in einem gut erhaltenen Mehrfamilienhaus in Sinzheim. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und damit sofort bezugsfertig, ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die ihre neue Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Zur Wohnung gehören ein eigener Garten sowie ein Balkon, die vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Freien bieten. Es stehen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung.

Die Wohnung können Sie bei Bedarf auch problemlos in zwei kleinere Wohnungen aufteilen.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bedarf lediglich einer oberflächlichen Renovierung, um vollständig nach dem eigenen Geschmack einzuziehen. Auch am Gemeinschaftseigentum des Hauses sind in naher Zukunft keine größeren Maßnahmen geplant, was Käufer vor unerwarteten Nachforderungen schützt und eine solide Planungsgrundlage bietet.

Das Badezimmer sollte erneuert werden. Die Elektrik ist auf dem neuesten Stand und die Fenster ebenfalls in gutem Zustand.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Sinzheim liegt im Landkreis Rastatt in Baden-Württemberg und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kurstadt Baden-Baden. Die Gemeinde überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage am Rande des Schwarzwaldes, bietet jedoch gleichzeitig eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahe gelegene Autobahn A5 sind sowohl Karlsruhe als auch Freiburg gut erreichbar. Pendler schätzen die kurzen Wege in die Region, und Naturliebhaber genießen die direkte Nähe zu Wanderwegen und Weinbergen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Bad



Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer