

Sinzheim

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen in sehr guter Lage

VP azonosító: 24011022



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

VÉTELÁR: 600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 241 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 334 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 24011022   |
| Hasznos lakótér | ca. 241 m² |
| Teto formája    | Nyeregteto |
| Szobák          | 10         |
| FÜRDOSZOBÁK     | 3          |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1962       |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 600.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2015                                                                      |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 150 m²                                                                |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.10.2032    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 210.33 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1962                       |

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



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

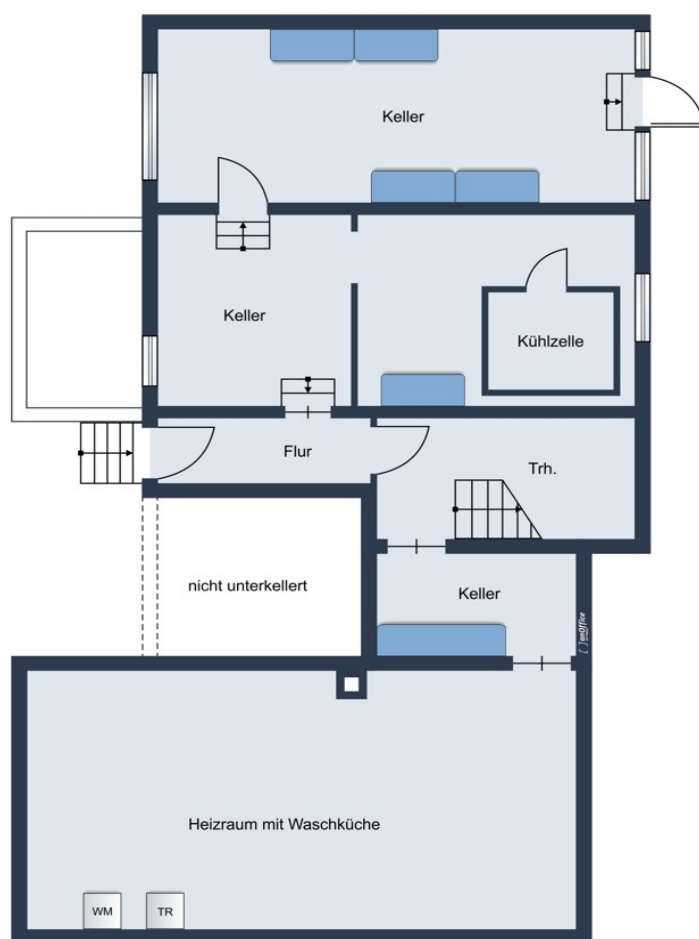
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim**

## Az elso benyomás

Diese Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Sinzheim. Aktuell sind 3 Wohnungen im Haus. Davon wird im Moment eine von den Eigentümern bewohnt und eine dient den Eigentümern teilweise als Büro. Insgesamt bietet das Haus ca 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Alle Wohnungen sind separat mit Strom und Wasser versorgt. Es gibt aktuell keine Teilungserklärung jedoch wäre das Objekt durchaus in drei Wohneinheiten aufteilbar. Die Wohnungen sind unterschiedlich ausgestattet, die Böden von Parkett über Fliesen bis zu Teppich. Die Bäder sind modern, hell und mit Tageslicht. Die einzelnen Wohnungen sind schön geschnitten und bieten große Räume. Im 1.OG gibt es einen großen teilweise überdachten Balkon der zum gemütlichen Aufenthalt einlädt.

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Részletes felszereltség

- Parkett
- Fliesen
- Teppich
- Loggia im EG
- Balkon im OG
- großer Keller

**VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim**

## Minden a helyszínról

Die Gemeinde Sinzheim liegt vor der Haustüre der weltbekannten Bäder- und Kurstadt Baden-Baden.

Große Einkaufszentren wie Real, OBI und Aldi befinden sich nur 5 Auto-Minuten, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile nur 10 Auto-Minuten entfernt.

Es gibt viele Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren und Spaziergängen. Im näheren Umkreis bietet das Nachbarland Frankreich für kulinarische Genüsse.

Sinzheim verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur. Der Autobahnanschluss A 5 Frankfurt-Basel liegt in angemessener Entfernung.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort und zu Fuss bequem erreichbar.

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 210.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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