Sinzheim

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen in sehr guter Lage

***VP azonosító: 24011022***

**VÉTELÁR:** 600.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 241 m² • **SZOBÁK:** 10 • **FÖLDTERÜLET:** 334 m²

VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24011022 |
| Hasznos lakótér | ca. 241 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| Szobák | 10 |
| FÜRD?SZOBÁK | 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

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 06.10.2032 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 210.33 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány 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

VON POLL IMMOBILIEN®

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

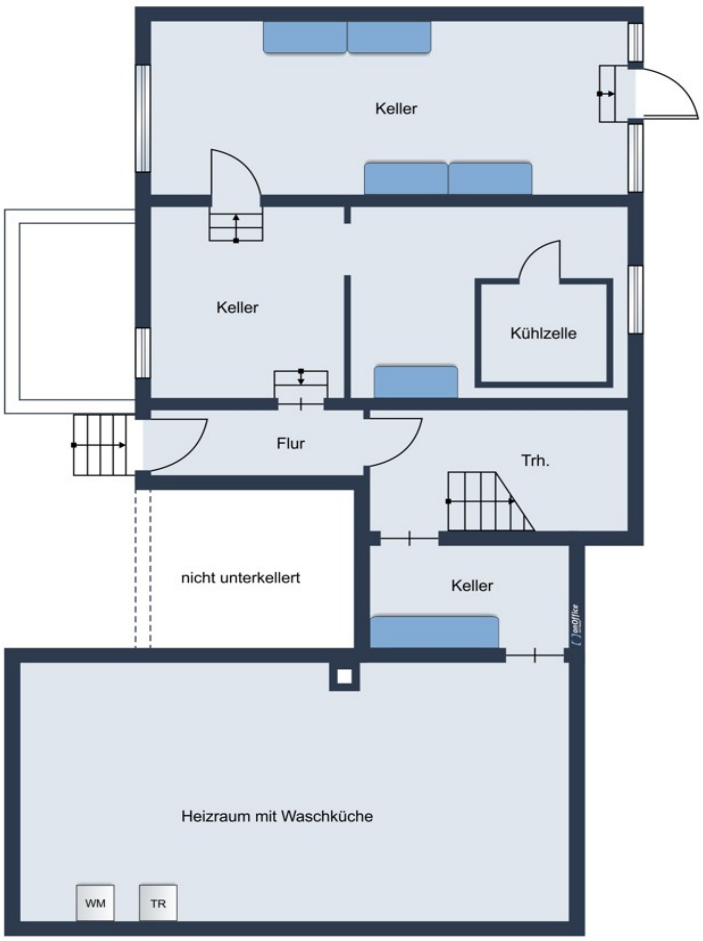
**07221 / 97 088 0**

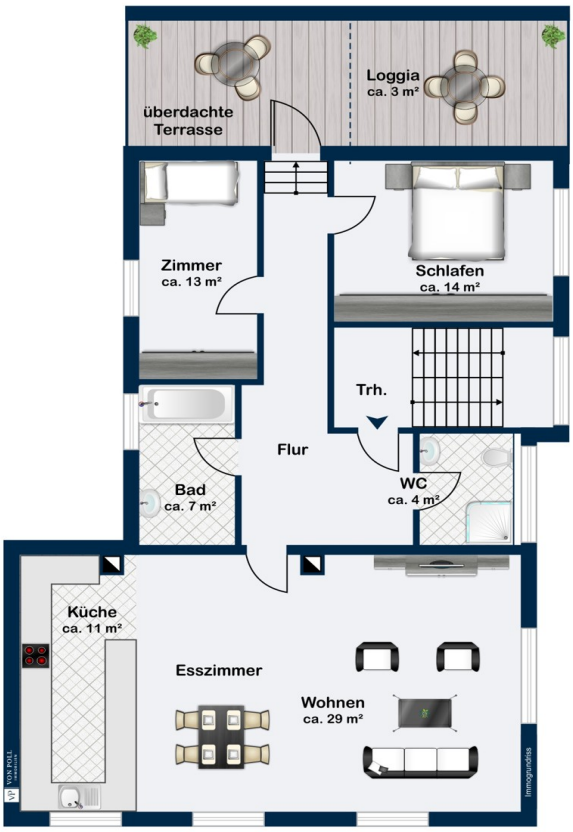
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

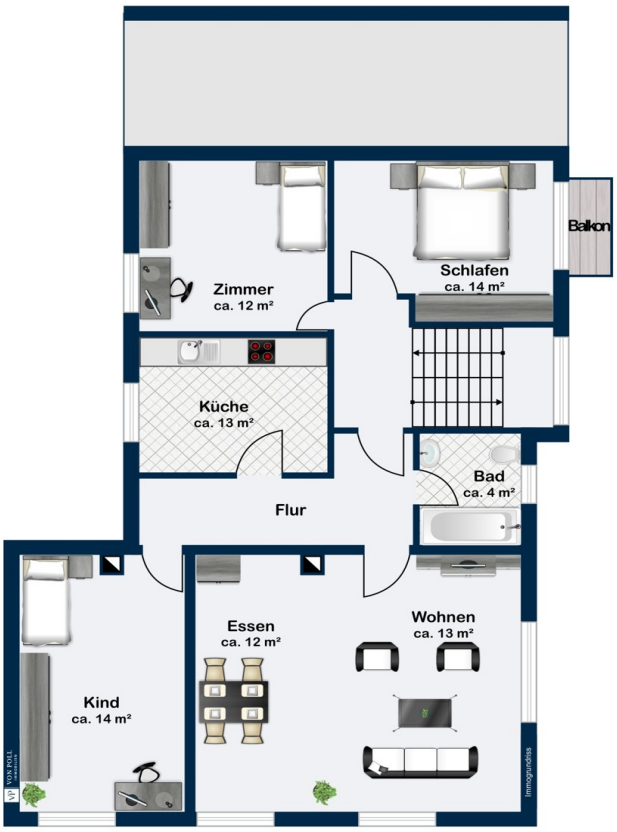
www.von-poll.com

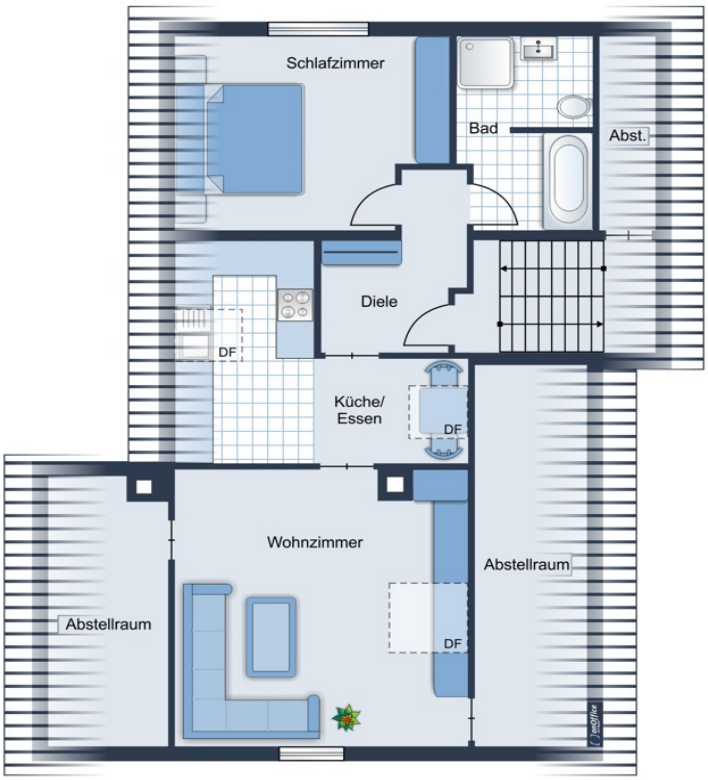
**VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim**

# Alaprajzok




überdachte Terrasse
Loggia
ca. 3 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Schlafen
ca. 14 m²
Trh.
Flur
Bad
ca. 7 m²
WC
ca. 4 m²
Küche
ca. 11 m²
Esszimmer
Wohnen
ca. 29 m²


Balkon
Schlafen
ca. 14 m²
Zimmer
ca. 12 m²
Küche
ca. 13 m²
Bad
ca. 4 m²
Flur
Essen
ca. 12 m²
Wohnen
ca. 13 m²
Kind
ca. 14 m²




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

**VP azonosító: 24011022 - 76547 Sinzheim**

# Az els? benyomás

Diese Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Sinzheim. Aktuell sind 3 Wohnungen im Haus. Davon wird im im Moment eine von den Eigentümern bewohnt und eine dient den Eigentümern teilweise als Büro. Insgesamt bietet das Haus ca 241 m² Wohnfläche und ca 150 m² 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 helyszínr?l

Die Gemeinde Sinzheim liegt vor der Haustüre der weltbekannten Bäder- und Kurstadt Baden-Baden. Große Einkaufzentren 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/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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 ein 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  Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com