

Sinzheim

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen in sehr guter Lage

Número da propriedade: 24011022



PREÇO DE COMPRA: 600.000 EUR • ÁREA: ca. 241 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 334 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24011022
Área	ca. 241 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	3
Ano de construção	1962

Preço de compra	600.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 150 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	06.10.2032	Procura final de energia	210.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## O imóvel



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**

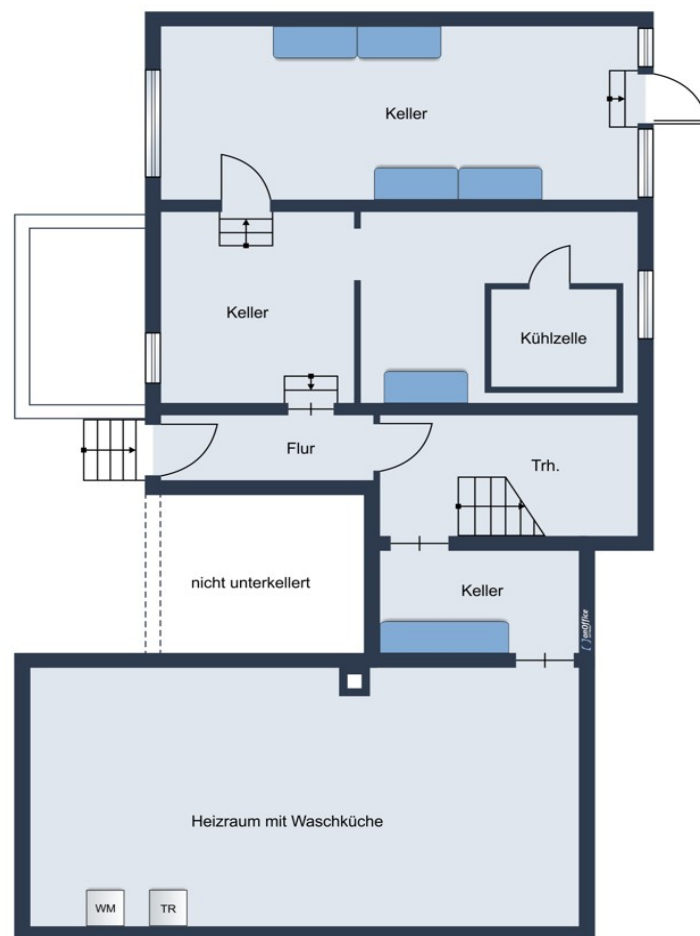
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

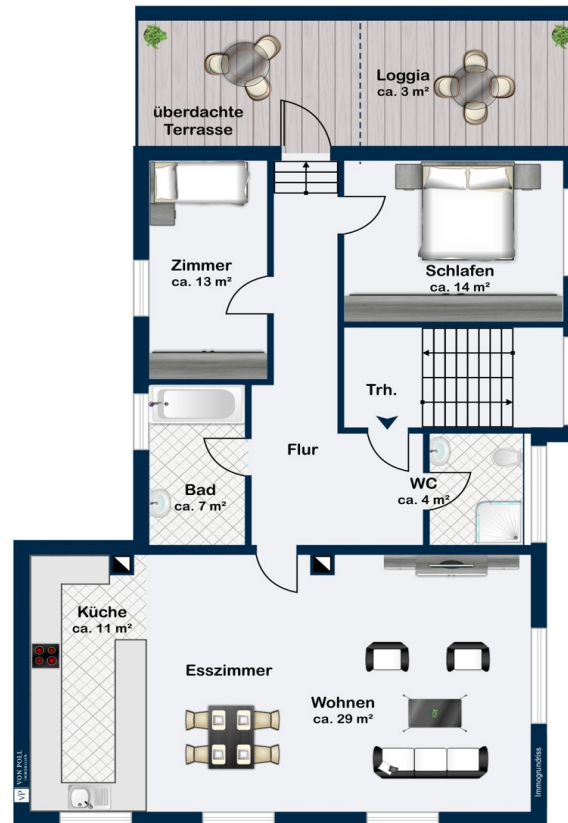
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Outras informações

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 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 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.



Número da propriedade: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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