Immobilien-Exposé



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - im Herzen von Sinzheim!

76547 Sinzheim

Haus · Kaufen

Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer	Stellplätze
1.350.000,00 €	262 m²	1.272 m²	12	20

Vollständiges Exposé online ansehen

Weitere Bilder, Unterlagen und aktuelle Objektdetails direkt online ansehen.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Highlights

- Terrasse
- Parkplatz

Objektdaten

Objektart	Haus	Vermarktung	Kaufen
Ort	76547 Sinzheim	Wohnfläche	262 m²
Grundstücksfläche	1.272 m²	Zimmer	12
Baujahr	1959	Zustand	Gepflegt

Beschreibung

Diese interessante und vielseitige Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Sinzheim. Das Anwesen besteht aus drei Flurstücken und umfasst zwei Gebäude, die über die Jahre hinweg erweitert und miteinander verbunden wurden. Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 1901 errichtet, während ein weiterer Gebäudeteil 1959 ergänzt wurde. Im Jahr 1988 erfolgte schließlich die Zusammenführung beider Baukörper, sodass sich heute ein harmonisch verbundenes Gesamtobjekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten präsentiert. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten. Diese werden derzeit als Fitnessstudio sowie als Gardinengeschäft genutzt und profitieren von der gut frequentierten, zentralen Lage. Das Obergeschoss beherbergt insgesamt drei Wohneinheiten. Eine Wohnung wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt, eine weitere ist vermietet und sorgt für laufende Einnahmen. Die dritte Einheit befindet sich derzeit in der Sanierung und wird in Kürze fertiggestellt sein.
Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Dachterrassen der beiden bewohnten Wohnungen, die ein hohes Maß an Wohnqualität und Privatsphäre bieten. Der dritten Wohneinheit kann eine separate, abgeschlossene Außenfläche zugeordnet werden. Diese befindet sich gegenüber dem Hauseingang, ist nur über einen eigenen Zugang mit Schlüssel erreichbar und wurde liebevoll als Garten- und Grillbereich gestaltet. Das Grundstück verfügt zudem über eine große Parkfläche mit insgesamt 17 Stellplätzen sowie drei Garagen – ein deutlicher Mehrwert sowohl für Bewohner als auch für gewerbliche Nutzer. Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten und guten Zustand. Sie bietet eine attraktive Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungsinteresse.

Weitere Objektdaten

Stellplätze	20	Verfügbarkeit	nachvereinbarung
Kaufpreis	1.350.000,00 €	Käuferprovision	3,57 %

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Sinzheim, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Rastatt in Baden-Württemberg. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsbebauung.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Banken und gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A5 sind die Städte Baden-Baden und Rastatt schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen gut ausgebaut, zusätzlich verfügt Sinzheim über einen eigenen Bahnhaltepunkt mit Anschluss in Richtung Karlsruhe und Offenburg.

Die naturnahe Umgebung mit Zugang zur Rheinebene sowie zu den Ausläufern des Schwarzwaldes bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige, dörfliche Atmosphäre mit den Vorzügen einer sehr guten Anbindung und Infrastruktur.

Ungefähre Lage



© OpenStreetMap contributors · www.openstreetmap.org/copyright

Energie

Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Gebäudebaujahr	1959
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	23.05.2036
Wertklasse	F
Heizung	Öl, Gas, Zentral

Weitere Eindrücke

Bilder zur Immobilie











Sonstiges

Ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen können Sie hier oder auf unserer Website anfordern. Sie möchten Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen? Für ein ausführliches Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Hier können wir auf Wunsch auch über Ihre individuelle und nach Ihren Bedürfnissen ausgerichtete Finanzierungslösung sprechen. Setzen Sie sich zur Vereinbarung eines Termins einfach mit uns in Verbindung. Weitere Angebote finden Sie unter: www.augenstein-kanschin.de

Kontakt

Augenstein & Kanschin Immobilien GmbH

Kontaktaufnahme über das Online-Inserat auf ImmoKV.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.