

Sinzheim

# Grazioso condominio con 3 unità in ottima posizione

*Codice oggetto: 24011022*

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 241 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24011022	Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Superficie netta	ca. 241 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1962	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.10.2032	Consumo energetico	210.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



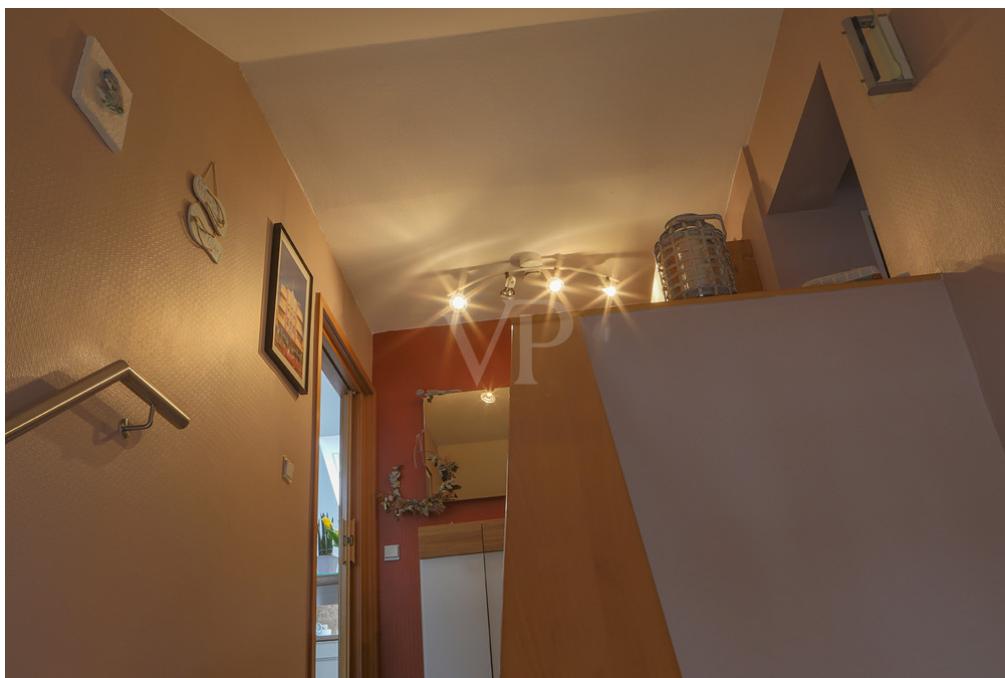
Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side of the image shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying brochures. The right side shows a real estate agent in a dark suit interacting with a family (a man, a woman, and a child) in front of a modern house. The agent is holding a red folder. The overall theme is professional real estate services.

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

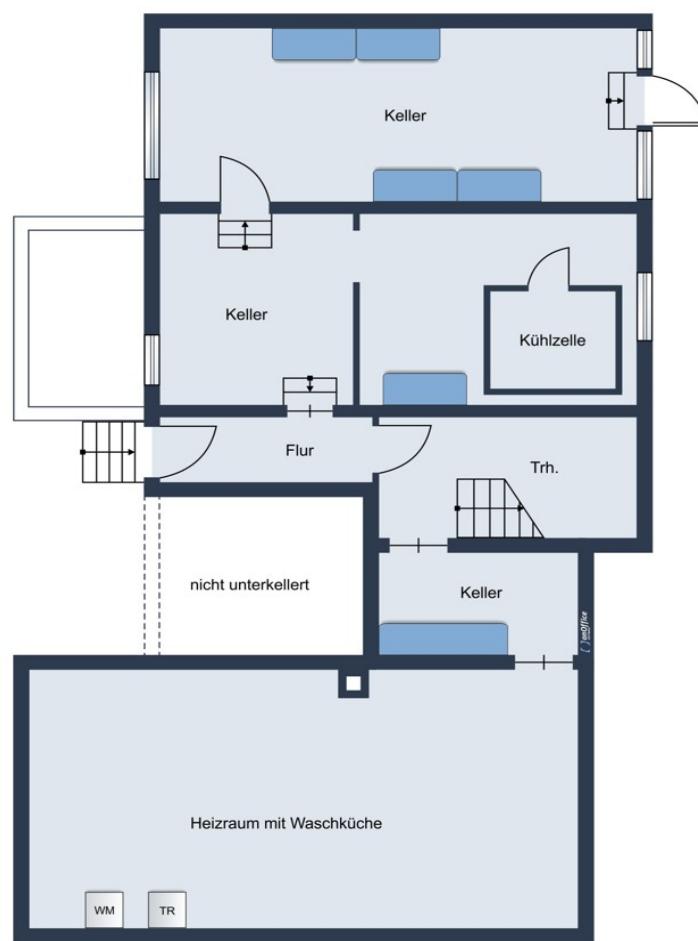
07221 / 97 088 0

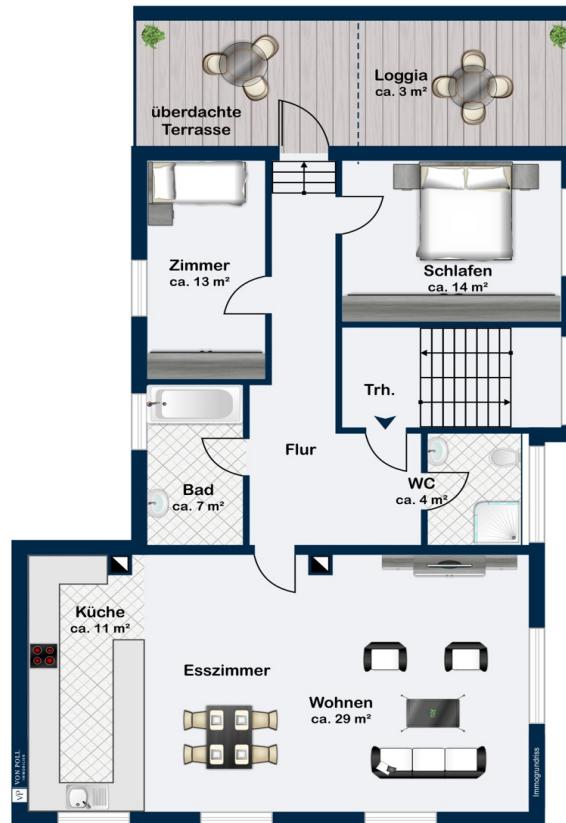
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim**

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim**

## Tutto sulla posizione

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 Spaziergänge. 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.

**Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24011022 - 76547 Sinzheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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