



## 76547 Sinzheim

# Stilvolles Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Sinzheim



**635.000 €**

Kaufpreis

**196,64 m<sup>2</sup>** **954 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	196,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	163,2 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	954 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	6
Wohneinheiten	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	635.000 €
Kaufpreis / qm	3.229,25 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.05.2035
Baujahr (Haus)	1985
Endenergiebedarf	170.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

---

Dieses stilvolle Zweifamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bauweise sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Mehrgenerationenwohnen. In ruhiger und dennoch hervorragend angebundener Lage von Sinzheim, unweit von Baden-Baden City, erwartet Sie ein echtes Wohlfühlhaus, das sowohl durch seine Substanz als auch durch seinen besonderen Charakter besticht.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die großzügige Gestaltung und die angenehme Atmosphäre. Der helle Wohnbereich mit vielen Fenstern schafft eine freundliche und offene Raumatmosphäre. Hier lassen sich gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Die angrenzende Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein – ob für ein schnelles Frühstück am Morgen oder gesellige Kochabende.

Das Haus umfasst zwei separate Wohneinheiten, die sowohl eigenständig genutzt als auch flexibel miteinander verbunden werden können. Diese Aufteilung eignet sich ideal für große Familien, zwei Generationen unter einem Dach oder auch für Wohnen und Arbeiten in einem Haus. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für praktischen Komfort im Alltag. Die Räume sind vielseitig nutzbar – ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Kinderzimmer. Zahlreiche Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Das Grundstück bietet neben dem Wohnhaus eine weitere Bebauungsmöglichkeit, auf der sich aktuell eine großzügige Scheune befindet. Diese eignet sich hervorragend als Abstellfläche für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge und bietet viel Platz für handwerkliche Hobbys oder individuelle Umgestaltungen. So entsteht ein vielseitig nutzbarer Außenbereich, der Raum für Kreativität und zusätzliche Projekte bietet.

Das voll unterkellerte Haus bietet zudem großzügige Nutzflächen, die vielfältig einsetzbar sind – sei es als Abstellfläche, Werkstatt, Waschraum oder zur Einrichtung eines eigenen Fitnessbereichs. Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Leben, zum Wachsen und zum Ankommen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem einzigartigen Charme dieser Immobilie begeistern!

## Lage

---

Schöne und ruhige Wohnlage mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

## Sonstige Angaben

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)







