

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sinzheim-Kartung

### Sehr großes EFH (2-Generationenhaus) in sehr ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-314238

### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Schneider

Geranienweg  
76547 Sinzheim-Kartung  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	581,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Zimmer	10,00	Carports	1
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sehr großzügige freistehende Einfamilienhaus aus dem Bj.1989 befindet sich in einer absolut ruhigen Lage (reines Wohngebiet) ohne Durchgangsstraße. Das Grundstück ist 581m<sup>2</sup> groß mit einer nach Süden ausgerichteten Terrasse und angrenzendem Garten.

Aktuell wird das DG (ca. 98m<sup>2</sup>) vermietet das einen sehr großen Südbalkon mit ca. 15m<sup>2</sup> besitzt. Das EG mit ca. 110m<sup>2</sup> bietet ein sehr großes Wohnzimmer mit Kamin und einem angrenzenden Essbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse.

Das EG als auch das OG besitzen jeweils ein Bad mit Dusche.

Zusätzlich ist ein ausgebauter Keller mit Fenstern vorhanden, der durch seine Nutzfläche von ca. 100m<sup>2</sup> und einer Deckenhöhe von ca. 2,19m weitere Wohnmöglichkeiten bietet.

Zu erwähnen ist insbesondere der 42m<sup>2</sup> große Hobbyraum der auch für Büro- bzw. Werkstatttätigkeiten verwendet werden kann.

Im Keller befindet sich zudem eine Sauna mit Dusche sowie einem Gäste-WC.

Die sehr große Garage bietet die Möglichkeit das Haus von der Garage aus zu betreten. Ebenso ist ein Carport und weitere Stellplätze vorhanden.

Aufgrund seiner Größe und der doppelt vorhandenen Wohnzimmer, Küchen und Bäder sowie Hauseingänge eignet sich das Objekt auch für 2 Generationen.

Die nachträglich errichteten Abtrennungen zur 2.Wohneinheit lassen sich wieder problemlos zurückbauen, um das sehr großzügige Haus für eine Familie zu nutzen (Originalzustand).

Das Haus ist massiv in Ytong bzw. Poroton gebaut (Außen- u. Innenwände). Der Dachboden ist komplett mit einer Wärmedämmung versehen. Die Gasheizung wurde 2012 komplett erneuert (Niederdruckkessel) und besitzt seitdem auch Solar-Thermie Kollektoren für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung.

Zudem sind die Heizungsrohre wärmeisoliert. Die energetische Bausubstanz des Hauses erfordern gem. der Berechnung des Endenergiebedarfs keine verpflichtende Sanierungsarbeiten für den neuen Eigentümer!

Der Endenergiebedarf des Hauses beträgt entsprechend des Energiebedarfsausweises 161,9 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr (Einstufung "F" - knapp unterhalb "E").

Die Substanz des Hauses ist in einem sehr guten Zustand ohne Reparaturstau! Die Fassade wurde vor einigen Jahren neu gestrichen. Ebenso wurde der Aussenbereich inklusive Dach gereinigt und imprägniert.

Verkauf von privat an privat.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Kartung in einem reinen Wohngebiet ohne Durchgangsstraße. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule.

Die Gemeinde Sinzheim erweitert das Angebot bzgl. Kindergärten , einer weiteren Grund- und Realschule. Für die Gesundheitsfürsorge stehen in Sinzheim mehrere Allgemein- , Fachärzte und Zahnärzte zur Verfügung.

Räumliche Nähe zur Kurstadt Baden-Baden , Schwarzwald und Elsass bieten landschaftliche und kulturelle Freizeitmöglichkeiten.

S-Bahnanschlüsse nach Karlsruhe, Bühl und Achern sind ebenso vorhanden wie ein AB-Anschluß an die A5.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Südlage mit Terrasse und Garten



# Exposé - Galerie



Südlage mit Terrasse und Garten



EG Wohn- & Essbereich



# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich mit Kamin



EG Wohn- & Essbereich

# Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



OG Bad



# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Zimmer1

# Exposé - Galerie



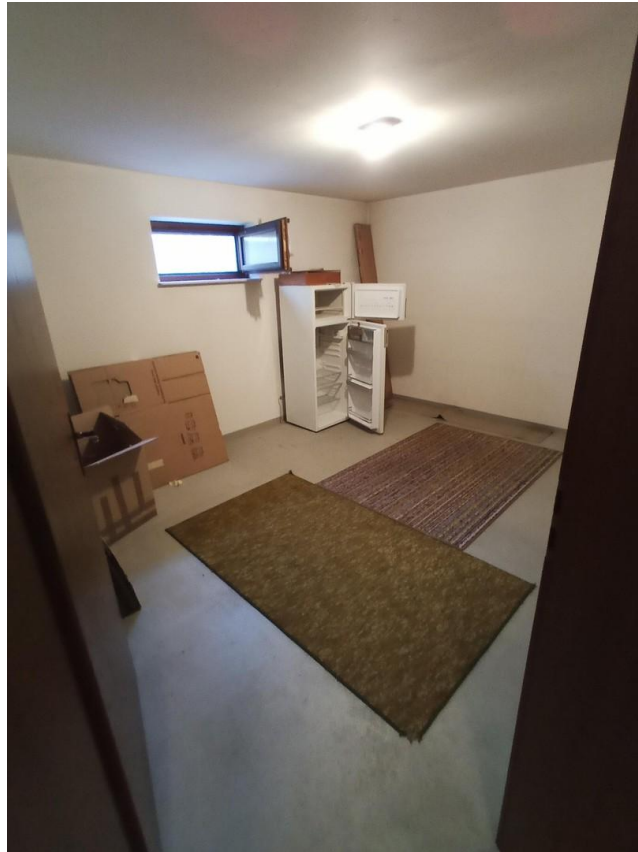
KG Heizung mit Sauna



KG Großer Hobbyraum



# Exposé - Galerie

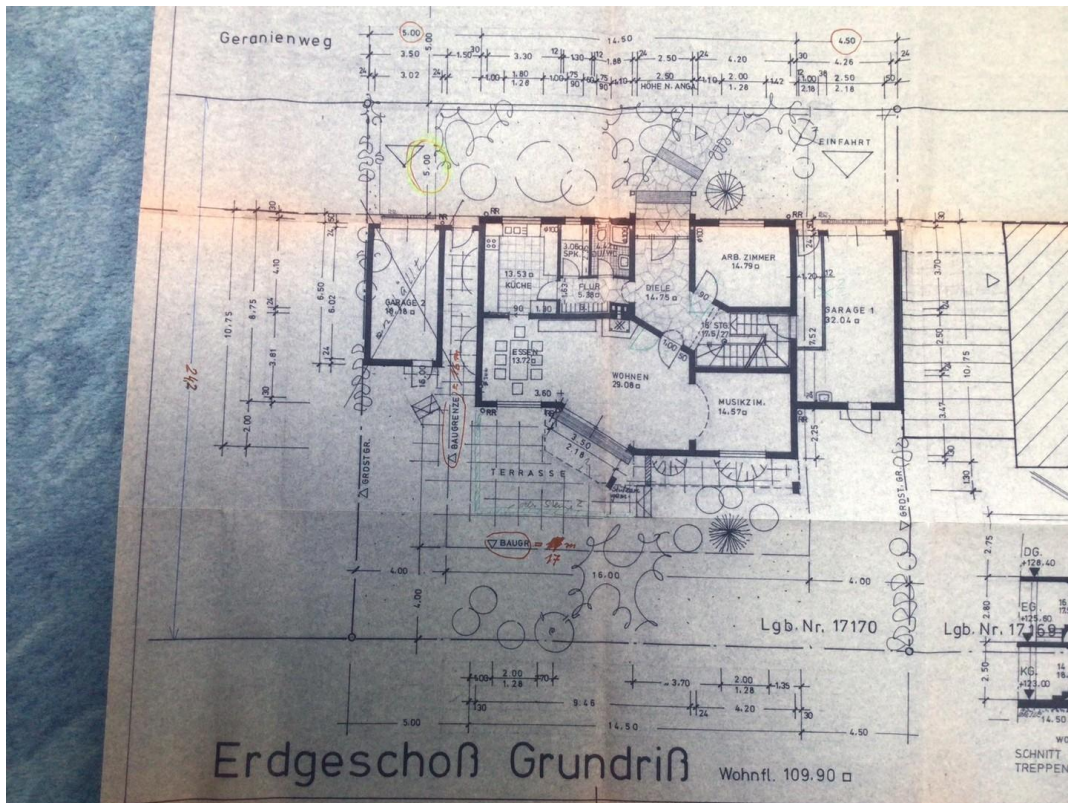
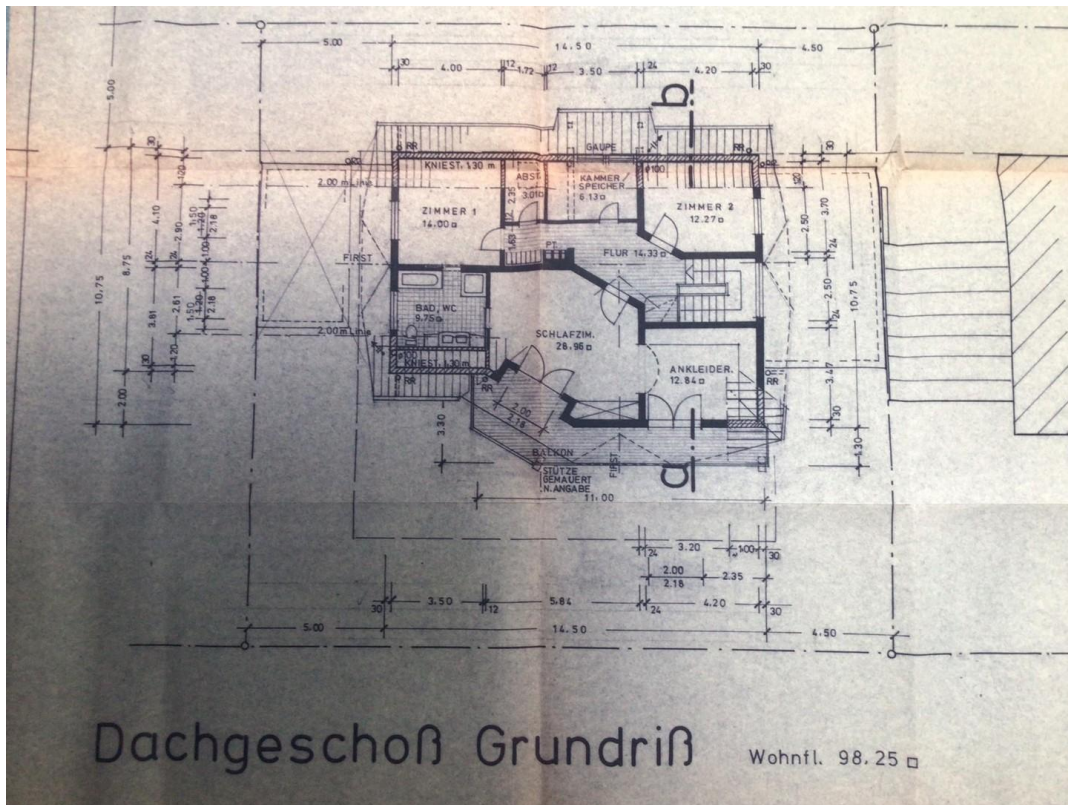


KG Abstellraum



KG Zimmer

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

