

Exposé

Einfamilienhaus in Sinzheim-Kartung

Sehr großes EFH in sehr ruhiger Wohnlage von privat an privat



Objekt-Nr. **OM-314238**

Einfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
Bernd Schneider

Geranienweg
76547 Sinzheim-Kartung
Baden-Württemberg
Deutschland

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

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 581m² groß mit einer nach Süden ausgerichteten Terrasse und angrenzendem Garten.

Aktuell wird das DG mit Ausnahme eines einzelnen Zimmers vermietet (ca. 84m²). Das EG und das nicht vermietete DG-Zimmer bieten zusammen eine Wohnfläche von ca. 124m² mit mehreren Zimmern und einem sehr großen Wohnzimmer mit Kamin und einem angrenzenden Essbereich.

Zusätzlich ist ein ausgebauter Keller mit Fenstern vorhanden, der durch seine Nutzfläche von ca. 100m² und einer Deckenhöhe von ca. 2,19m weitere Wohnmöglichkeiten bietet.

Zu erwähnen ist insbesondere der 42m² 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.

Aktuell wird das DG an eine sehr ruhige Mieterin vermietet, welche auch in Zukunft sehr gerne im Haus wohnen möchte!

Daher ist das Objekt für Interessenten geeignet, welche die Wohn- und Nutzfläche im EG (inkl. 1 DG-Zi.) und dem Keller ausreicht und dadurch die DG-Vermietung zur Finanzierung mit einplanen können.

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 und besitzt seitdem auch Solar-Thermie Kollektoren für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung. 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.

Der Energieausweis wird aktuell erstellt.

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 - Galerie



Südlage mit Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Südlage mit Terrasse und Garten



Wohn- & Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Nicht vermietetes DG-Zimmer

Exposé - Galerie



Kellerbereich



Zimmer 1 im Keller

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Hobbyraum) im Keller

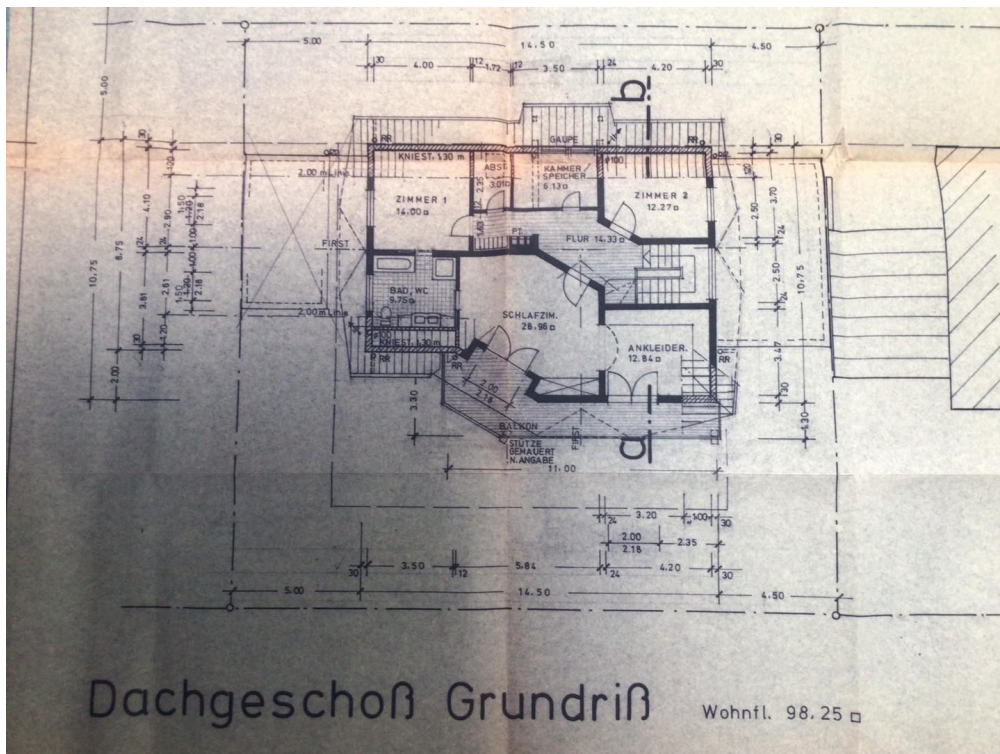


Zimmer 3 im Keller

Exposé - Galerie



Technikraum mit Sauna



Dachgeschoß Grundriß Wohnfl. 98.25 m²

Exposé - Galerie

