



- Lage: D-76547 Sinzheim/Winden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

**Freistehendes Architektenhaus in Sinzheim/Winden. 234m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
601 m<sup>2</sup> Grundstück.**

**Objektbeschreibung**

Aufgrund der Fernsicht nach Westen bis ins Elsass, die unmittelbare Nähe zu Baden-Baden sowie die hochwertigen und stilgleichen Gebäudetypen der Nachbarhäuser, gilt Sinzheim/Winden überregional als sehr begehrte Wohnlage.

Imitten dieser Premium-Lage befindet sich dieses stilsicher geplante und bestens durchdachte Einfamilienhaus im Bauhaus-Stil. Die ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche, dieser im Jahr 2002 in massiver Bauweise fertiggestellten Immobilie, erstrecken sich über drei Wohnetagen. Die oberste Wohnetage beeindruckt mit einer verglasten Galeriefläche und verfügt über drei Schlafzimmer, eines davon mit großem Balkon und herrlicher Fernsicht und ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Das mittlere Geschoss bietet einen großen und hervorragend besonnten Wohn- Essbereich mit freischwebendem Kamin. Durch bodentiefe Schiebefensterelemente hat man von hier aus Zugang zu den ca. 60 m<sup>2</sup> großen umlaufenden Terrassenflächen und einem im hinteren Gartenteil befindlichen überdachten Grillplatzecke. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die, durch eine Glasschiebetür abtrennbare, modern konzipierte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und separater Vorratskammer sowie ein Arbeitszimmer und das Gäste-WC.

Das Erdgeschoss, mit seinem großzügigem Eingangsbereich, umfasst eine Einliegerwohnung mit nach Süden ausgerichteter Gartenterrasse, den Heizungs- und Waschkeller sowie einen direkten Zugang zur Doppelgarage. Die Einliegerwohnung ist komplett möbliert und mit einer modernen Einbauküche und Bartresen ausgestattet. Im Badezimmer stehen Waschmaschine und Wäschetrockner.

Neben der mit Wärmestrahlern beheizbaren Grillecke sorgt ein eingelassener Pool mit kleinem Wasserfall und ein separates Wellness-/Saunahäuschen für ein besonderes Outdoor-Ambiente. Das Wellnesshäuschen verfügt neben einer Sauna noch über einen Vorraum mit Ruheliege, Flächenheizung, TV-Anschluss, eingelassene Lautsprecher und einer bodentiefen Dusche. Durch ein Glasschiebelement hat man Zugang zu einer vorgelagerten, nicht einsehbaren Holzterrasse mit

**BASISINFORMATIONEN:**

Zimmer : 7  
Schlafzimmer : 4  
Bad : 2

**Grundstücksinformation:**

Grundstück in qm : 538

**Gebäude Informationen:**

Anzahl Etagen : 2

**Ausstattung:**

Gartenteil. Die Fußböden sind mit Nussbaum-Parkett, Schiefer- und in den Schlafbereichen mit Teppichböden belegt. Eine Fußbodenheizung und zusätzliche Radiatoren sorgen dabei für ein behagliches Wohnambiente und auch bei plötzlich einsetzender Kälte für angenehme Raumtemperaturen. Im Haus lässt sich kostengünstig ein Lift einbauen. Der Aufzugschacht mit Über- und Unterfahrt und sämtlichen Helmschienen ist bereits vorhanden.

Stil und Ausstattung sind geschmackvoll und hochwertig gewählt. Das überregional renommierte Architekturbüro BauWerkStadt Architekten, hat dieser einmaligen Immobilie einen einzigartigen Wohncharakter verliehen. Eine moderne Treppenanlage mit Sichtbeton und Glasdom, eine verglaste Galerie und Wandgestaltungen aus Natursteinen sind prägende Designelemente dieser einzigartigen Immobilie. Ein großzügig angelegtes Lichtkonzept im gesamten Garten sorgt für eine fantastische Illumination in den Abendstunden.

#### **Ausstattung**

Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Fußbodenheizung mit zusätzlichen Radiatoren. Fußbodenbeläge aus Nussbaumparkett, Schiefer und Teppich. Hochwertige Einbauschränke im gesamten Haus (z.B. beleuchteter Barschrank, Garderoben- und Schlafzimmerschränke). Einbauschränke in der Garage. Elektrischen Außenjalousien. Sonnenschutzelemente und temporär anzubringendes Sonnensegel. Insektenschutz im gesamten Haus und dem Saunahaus. Schwebender Kamin mit 12 KW Heizleistung im Wohnbereich. Regenwassernutzung mit einer 5.000 Liter Unterbodenzisterne für Toiletten, Waschmaschine und Garten. Solarthermische Anlage zur Unterstützung der Heizungsanlage. Alarmanlage und mechanische Sicherungen. 9 TV-Anschlüsse im Haus verteilt. Wäscheabwurfschacht vom Bad in den Waschkeller. Beheizbarer Außenpool mit Wasserfall. Überdachter Grillplatz mit Wärmestrahlern. Außendusche. Wellnesshaus mit Sauna. 6 Wasseranschlüsse im Garten verteilt. Automatische, dreiteilige Gartenberieselungsanlage, getrennt regelbar. Vorbereitung Fahrstuhlschacht in Betondecken. Separater Fahrrad- und Gartengeräteraum. Illuminationen im gesamten Garten.

**Energiebedarfsausweis:** Energiebedarfsausweis 83,4 kWh/m²a

**Baujahr Anlagentechnik Heizung:** 2002

#### **Lage**

Die Gemeinde Sinzheim-Winden liegt sanft eingebettet in die Hügellandschaft am Fuße des Fremersbergs und bietet trotz einer idealen infrastrukturellen Anbindung, naturnahe Wildromantik. Der idyllische Ort Winden, in direkter Lage zu Baden-Baden, mit Blick bis zu den Vogesen, verfügt über ca. 1100 Einwohner, in der Kommune Sinzheim leben insgesamt ca. 11.000 Einwohner. Der Flughafen Baden-Airpark mit täglichen nationalen und internationalen Destinationen, die Autobahn A5 und die Anbindung an den ICE/TGV Bahnhof Baden-Baden sind in wenigen Autominuten erreichbar.

#### **Fazit:**

Ein ganz besonderes Wohnobjekt für echte Ansprüche an Wohnkultur und Design.



Name	<b>Tobias Weber-Buhre</b>
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965