

1-597, FREIST. ARCHITEKTEN-WOHNHAUS IN SINZHEIM. 214M² WOHNFLÄCHE. 1.000 M² GRUNDSTÜCK.

Verkauft. 925.000 €



- Lage: D-76547 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung Dieses individuell geplante Architektenhaus wurde 2002 in massiver Bauweise errichtet und verfügt aufgrund seiner begehrten Halbhöhenlage über einen herrlichen Fernblick. Die ca. 214 m² große Wohnfläche der Immobilie erstrecken sich über drei Etagen. Ebenerdig befindet sich der Eingangsbereich, eine direkt zugängliche Garage, der Heizungskeller und ein separater Vorratsraum. Die helle Hauptwohnebene im mittleren Geschoss wird durch den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich geprägt. Hier sorgt ein doppelseitiger, offener Kamin zwischen Ess- und Wohnzimmer für ein Höchstmaß an Wohnqualität. Auf der gleichen Ebene befinden sich des Weiteren ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Über das Esszimmer erreicht man den nach Südwesten ausgerichteten Garten- und Terrassenbereich. Die überdachte Terrasse mit zusätzlicher Verschattungsmöglichkeit bietet eine beeindruckende Fernsicht in Richtung der Vogesen und befindet sich auf der Westseite der Immobilie. Die oberste Wohnebene beeindruckt mit maximalem Tageslicht aufgrund der bodentiefen Fenster. Die Ebene verfügt über drei gleichwertige Kinderzimmer, ein (Kinder-)Duschbad, ein separates WC sowie ein Masterschlafzimmer mit Balkon und großzügigem separaten Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC. In jedem der 3 Kinderzimmer wurde ein massives Holzhochbett von einem hiesigen Schreinerbetrieb verbaut. Die Hochbetten, als auch die Zwischenwände zwischen den Kinderzimmern (Trockenbau) könnten mit überschaubarem Aufwand rückgebaut werden zu einem großen Raum. Die Fußböden sind mit Terrakottafliesen im Küchen- und Essbereich sowie Parkettböden im Wohnzimmer und den Schlafbereichen belegt. Eine Fußbodenheizung auf der mittleren Wohnebene und Radiatoren in den Schlafbereichen sorgen für ein behagliches Wohnambiente und auch bei plötzlich einsetzender Kälte für schnelle angenehme Raumtemperaturen. Ausstattung Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Fußbodenheizung auf der mittleren Wohnebene, Radiatoren in den Schlafbereichen. Fußbodenbeläge aus Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen, ansonsten Fliesen. Zum Teil elektrische Außenjalousien. Elektrische Stellfenster im Treppenhaus. Überdachte Holzterrasse mit zusätzlicher Verschattungsmöglichkeit. Offener Kamin im Wohn- und Essbereich. 2 Badezimmer. 1 Gäste-WC. Balkone in allen Schlafzimmern. Kunststofffenster weiß mit Doppelverglasung. Garage mit elektrischem Rolltor. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 100,6 kWh/m²a Baujahr

Anlagentechnik: 2002, Gas Brennwert mit Pufferspeicher Energieklasse: D Lage Die Gemeinde Sinzheim liegt sanft eingebettet in die Hügellandschaft am Fuße des Fremersberges und bietet trotz der idealen infrastrukturellen Anbindung, naturnahe Wildromantik. Aufgrund der Fernsicht nach Westen bis ins Elsass sowie die unmittelbare Nähe zu Baden-Baden gilt Sinzheim überregional als sehr begehrte Wohnlage. Fazit: Ein modernes Wohnobjekt mit herrlicher Fernsicht in naturverbundener Wohnlage.

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 6
Bad : 2

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 3
Nutzfläche in m² : 214



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