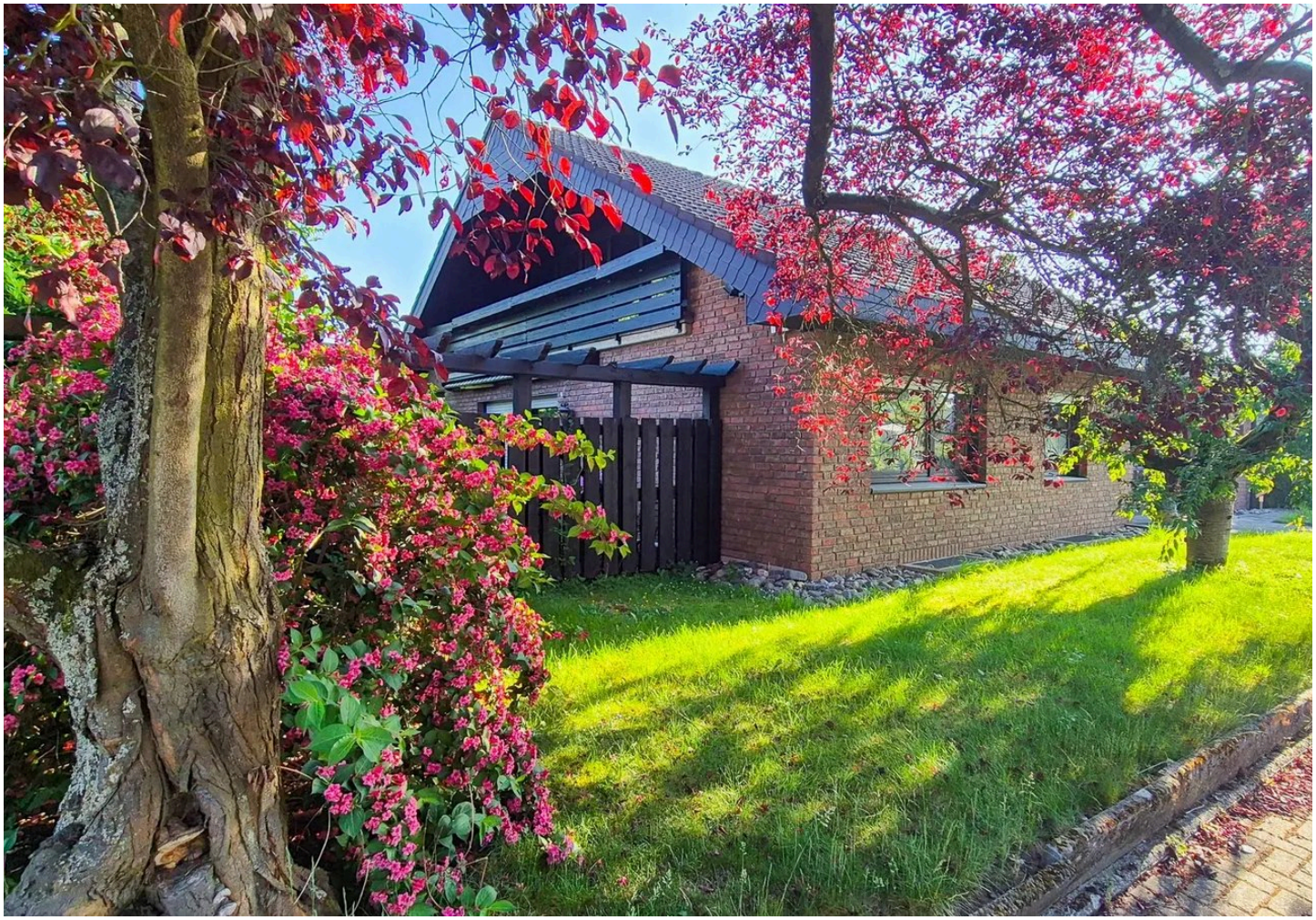
IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-NR-S-6760**

53489 SINZIG

# Vielseitiges Architektenhaus mit Potenzial für Familien, Generationenwohnen oder Kapitalanleger in bevorzugter Lage!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 141 m² | ca. 645 m² | 5 | 449.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **449.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 141 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Nutzfläche | **ca. 193 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 645 m²** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Seniorengerecht | **Ja** |
| Baujahr | **1982** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **2** |
| Separate WCs | **1** |
| Balkone | **1** |

| | |
|---|---|
| Terrassen | **1** |
| Boden | **Fliesen, Teppich** |
| Kamin | **Ja** |
| Abstellraum | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |
| Garage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **16.11.2032** |
| Endenergieverbrauch | **72 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **B** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de



repräsentative Diele

# Objektbeschreibung

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Sinzig präsentiert sich dieses ca. 1982 in solider Massivbauweise errichtete Architektenhaus in einem hervorragenden und top-gepflegten Gesamtzustand. Auf einem ca. 645 m² großen, ansprechend und pflegeleicht angelegten Grundstück verbindet dieses Anwesen großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 141 m², die sich ideal auf das Erd- und Dachgeschoss verteilt. Architektonische Details wie eine offene Galerie, ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich sowie direkte Zugänge zur weitläufigen Terrassenfläche verleihen dem Innenbereich eine besondere Atmosphäre. Zuzüglich zur Wohnfläche bietet die Immobilie eine beachtliche Nutzfläche von ca. 193 m², welche unter anderem die vielseitig nutzbaren Räume im Untergeschoss umfasst. Durch den durchdachten Grundriss lässt sich problemlos eine separate Einliegerwohnung (ELW) realisieren. Damit richtet sich das Haus gleichermaßen an Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationen-Haushalte sowie an Kapitalanleger, die von einer flexiblen Vermietbarkeit profitieren möchten. Abgerundet wird das Angebot durch eine große seitliche Garage mit elektrischem Tor sowie praktische Stellplätze direkt vor dem Grundstück.

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Lagebeschreibung

Das Anwesen befindet sich in einer Innenstadt-Randlage von Sinzig. Von hier aus können Sie fußläufig die Innenstadt erreichen: Geschäfte aller Art, Rathaus, Verwaltung, Banken, Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Notar, Amtsgericht, Schulen, Kita, Bus, Bahn und eine Vielzahl an Restaurants.

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de



repräsentative Diele



Wohnküche

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de



Wohnküche



Esszimmer

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Wohnbereich



Wohnbereich

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Terrasse



Terrasse

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Kamin



Wohnbereich

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Wohnbereich



Schlafzimmer

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Bad/Dusche/WC

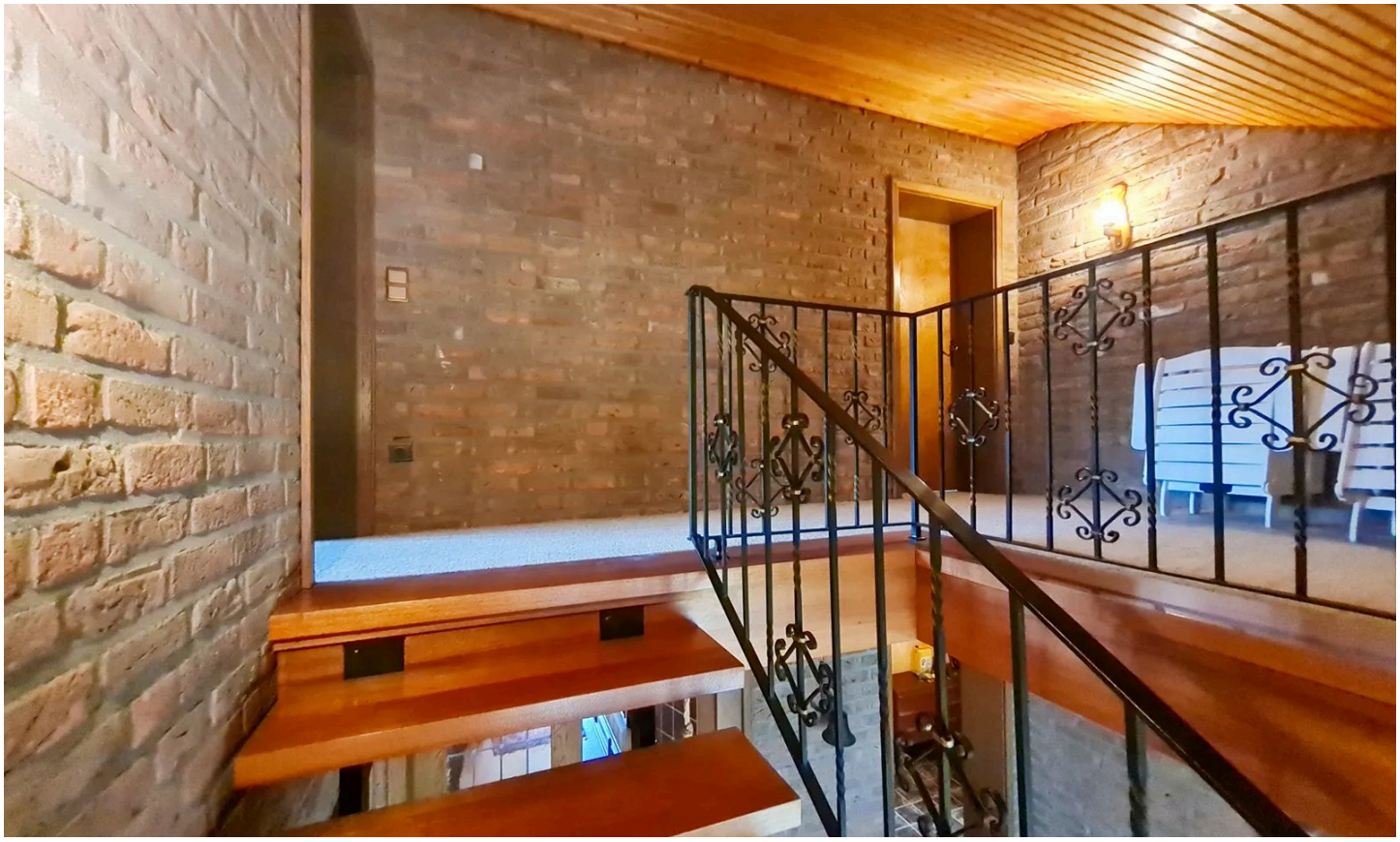


Holztreppe nach oben

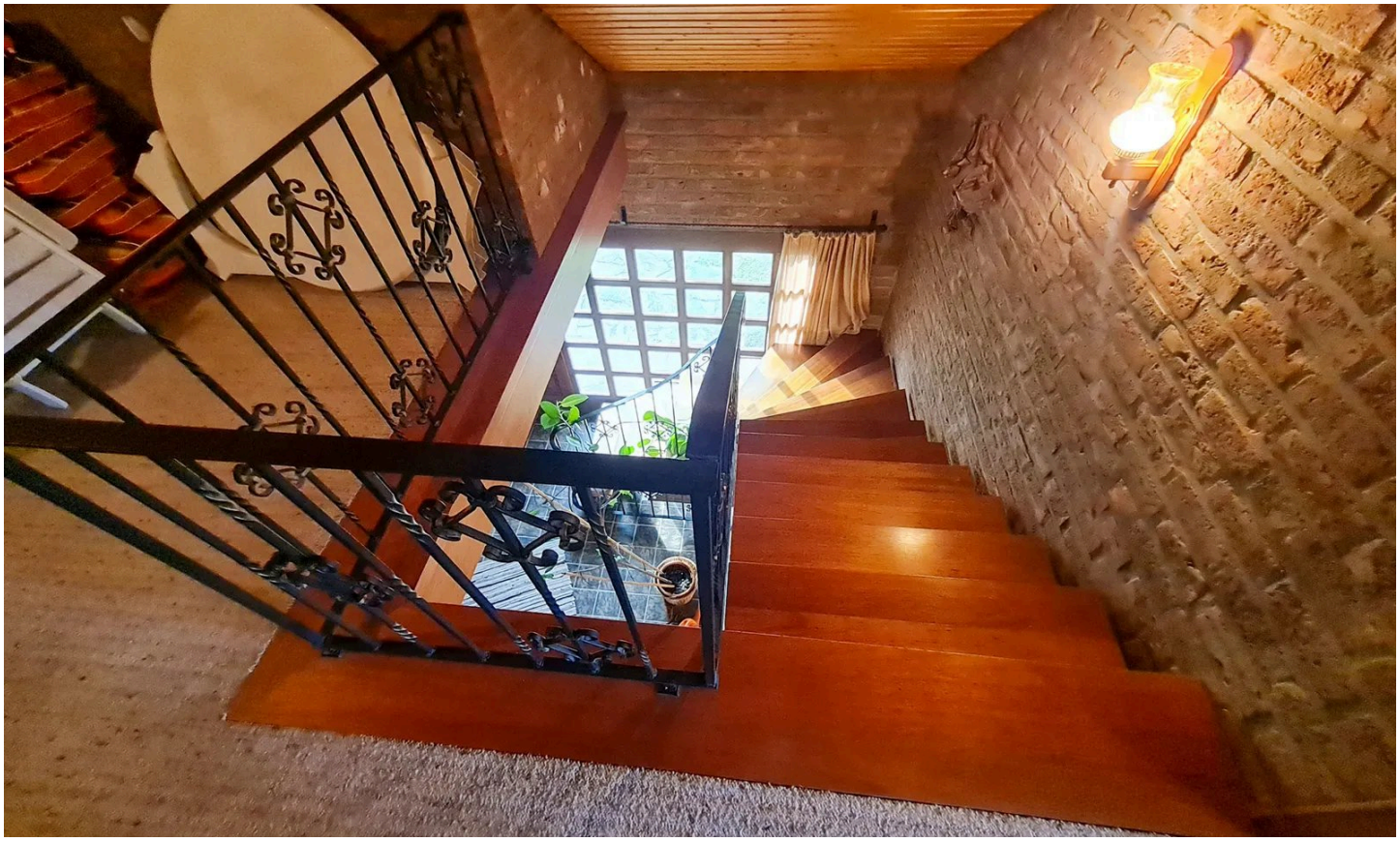
Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Empore

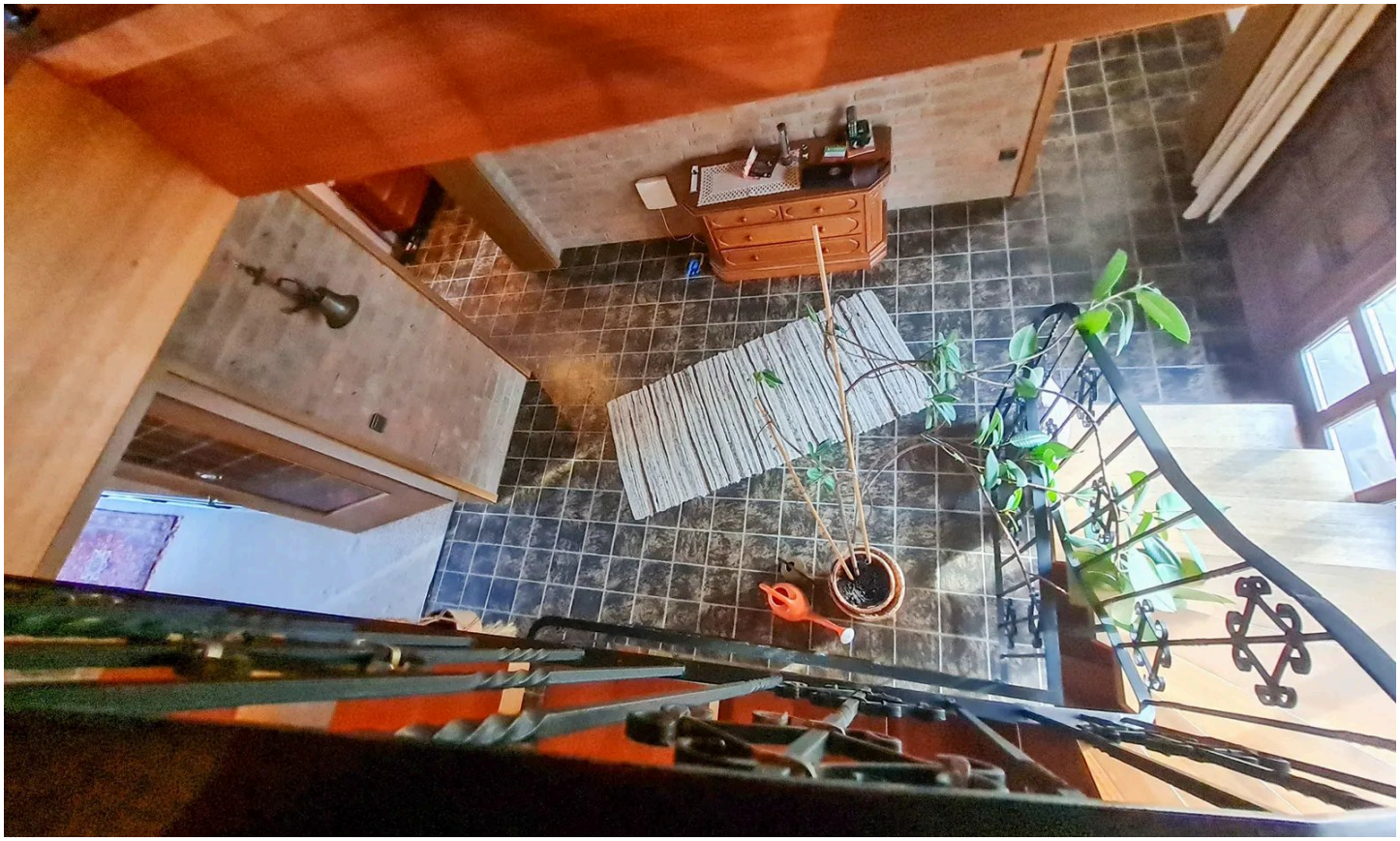


Holztreppe

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Blick zur Diele



Studio

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Studio



Flur Keller

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Zimmer KG



Kellerbar

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Kellerbar



Kellerbar

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Garage

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— Gaszentralheizung (von 2011)

— offener Kamin im Wohnbereich

— ISO Holzfenster

— Kellerbar

— Böden mit Fliesen und Teppich ausgelegt

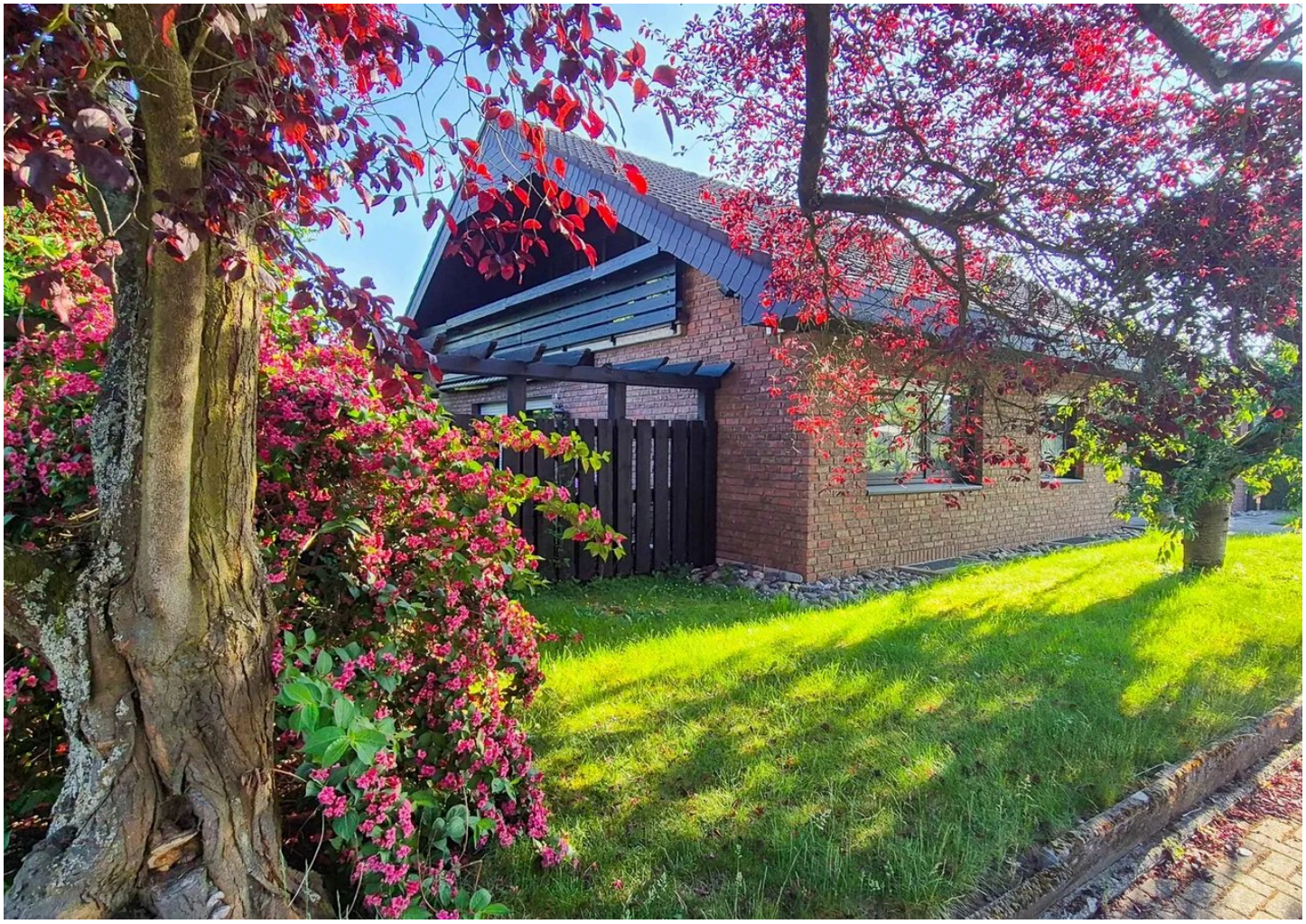
— schöne Holztreppe zum Dachgeschoss

— großzügige und repräsentative Aufteilung

## Sonstiges

Sinzig liegt im unteren Ahrtal im linksrheinischen Teil des Unteren Mittelrheingebiets zwei Kilometer westlich des Flusses im Norden von Rheinland-Pfalz, etwa zehn Kilometer von der nordrhein-westfälischen Landesgrenze entfernt. Die nächstgelegenen Großstädte sind Bonn (ca. 20 Kilometer nordwestlich) und Koblenz (ca. 30 Kilometer südöstlich). Die Stadt wird östlich vom Rhein begrenzt, ansonsten ist sie von Bergen umgeben, die zur Osteifel gehören.

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Stefanie Klein

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004926349414910

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online