



# Einfamilienhaus

Top Wohnlage in Sinzheim

Blick in die Rheinebene und Schwarzwald

ca. 190 qm Wohn-/Nutzfläche | 8 Zimmer | gegen Gebot  
701 qm Grundstück



## Die Lage

Das Objekt befindet sich im Windener Weg 10 in wunderschöner, ruhiger Hangwohnlage von Sinzheim. Die Lage am Ortsrand, direkt an den Reben, bietet einen weiten und unverbaubaren Ausblick.

Genießen Sie den direkten Blick auf den Fremersberg, die Yburg und das Rheintal. Bei guter Sicht reicht der Fernblick bis zum Straßburger Münster.

Eine Bäckerei, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie das Zentrum von Sinzheim sind in unter 10 Minuten fußläufig erreichbar. Ein Einkaufszentrum inklusive Baumarkt befindet sich in ca. 1.900 m Entfernung.

Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut:

Bus (ca. 500 m), S-Bahn (ca. 1.500 m) sowie der Bahnhof Baden-Baden Oos mit ICE-Anschluss (ca. 4.200 m).

Der Flughafen Baden-Airpark ist mit dem PKW in unter 15 Minuten erreichbar.

Das Zentrum von Baden-Baden liegt ca. 10 Fahrminuten entfernt; Rastatt und das Elsass erreichen Sie in unter 20 Minuten, Karlsruhe in etwa 30 Minuten.

Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Das Objekt

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und ca. 1980 um einen wintergartenähnlichen Anbau erweitert.

Das Haus ist in Holzrahmenbauweise mit Satteldach auf einem massiven Betonkeller ausgeführt. Direkt an den Keller angeschlossen befindet sich eine große Garage, von der aus ein direkter Zugang zum Keller und somit zum Wohngebäude besteht.

Durch die Hanglage ist etwa die Hälfte des Kellergeschosses (ehemals drei Kinderzimmer) als Wohnraum ausgebaut und nutzbar. Im Unter-/Erdgeschoss befinden sich außerdem eine Werkstatt, der Heizraum, ein Vorrats-/Abstellraum, Toilette und Dusche sowie eine Waschküche und eine Sauna. Der Heizöltank ist außerhalb des Gebäudes im Erdreich untergebracht.

Das eigentliche Erdgeschoss verfügt über ein Badezimmer, eine separate Toilette, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kaminzimmer mit offenem Kamin, eine Küche sowie ein offenes Wohn-/Esszimmer mit zusätzlichem wintergartenähnlichem Anbau. Vorgelagert ist eine großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Durch die Entfernung der Wand zwischen Küche und Wohnbereich könnte ein großer, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich geschaffen werden.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird derzeit als Speicher genutzt.

Der Garten liegt in Südhanglage. Im unteren Bereich befinden sich ein Teich sowie eine ebene Fläche, die sich beispielsweise für den Gemüseanbau eignet. Ein Gewächshaus sowie eine Zisterne sind ebenfalls vorhanden.

## Die Ausstattung

Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist vollständig unterkellert. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein helles und angenehmes Wohnambiente.

### Erdgeschoss

Das Tageslichtbad ist mit einem großen Fenster sowie einer neu eingebauten, bodengleich gefliesten Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht eine separate Gäste-Toilette zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist das urige Kaminzimmer mit offenem Kamin, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die beiden Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Fenster mit kleinen Austritten, eines davon über einen praktischen Einbauschränk. Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist lichtdurchflutet und schließt direkt an einen wintergartenähnlichen Anbau mit integriertem Pflanzbeet an. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse. Die angrenzende, separierte Küche ist funktional gestaltet und mit einer Einbauküche aus den 1960er-Jahren ausgestattet. Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine harmonische Integration von Garderobe und Stauraum.

### Untergeschoss / Hanggeschoss

Im Untergeschoss befindet sich ein kleines Badezimmer sowie drei vollwertige (Kinder-)Zimmer mit Fenstern und Blick in den Garten. Darüber hinaus stehen eine Waschküche, eine kleine Werkstatt, ein Heiz-/Technikraum, ein großer Vorratsraum sowie eine Sauna zur Verfügung.

Ein separater Kellerausgang ermöglicht den direkten Zugang zum Garten.

### Details

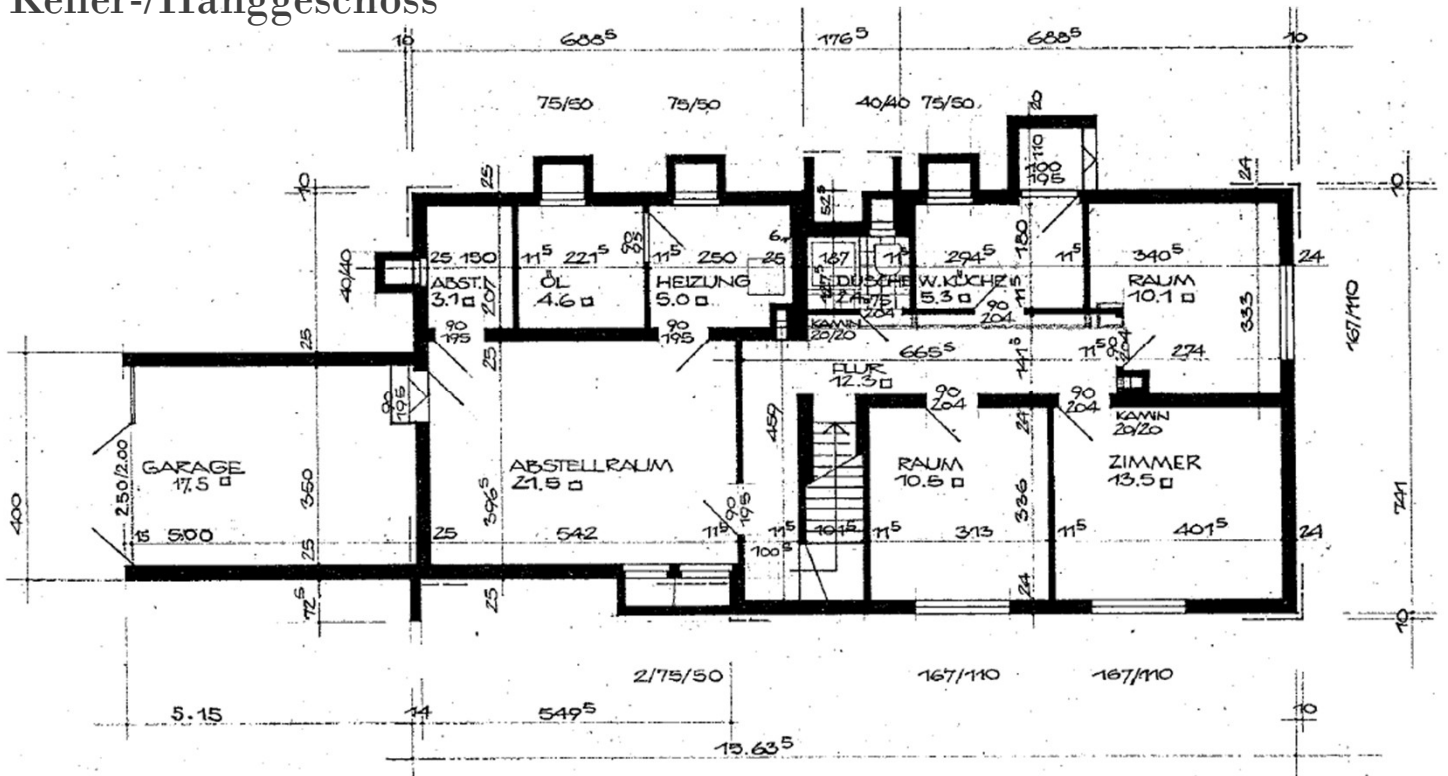
- zweifachverglaste Holzfenster
- Rollläden und Jalousien (teilweise elektrisch)
- Bodenbeläge aus Fliesen und Echtholzparkett, teilweise Teppichboden
- in verschiedenen Räumen wurde in den letzten Jahren Laminat verlegt
- Telefon- und Kabel-TV-Anschluss
- Internetverfügbarkeit bis zu 250 Mbit/s

Das Haus verfügt über eine Alarmanlage und diversen Sicherheitsvorrichtungen an Fenstern (u.a. auch schöne Sicherheitsgitter) und Türen.

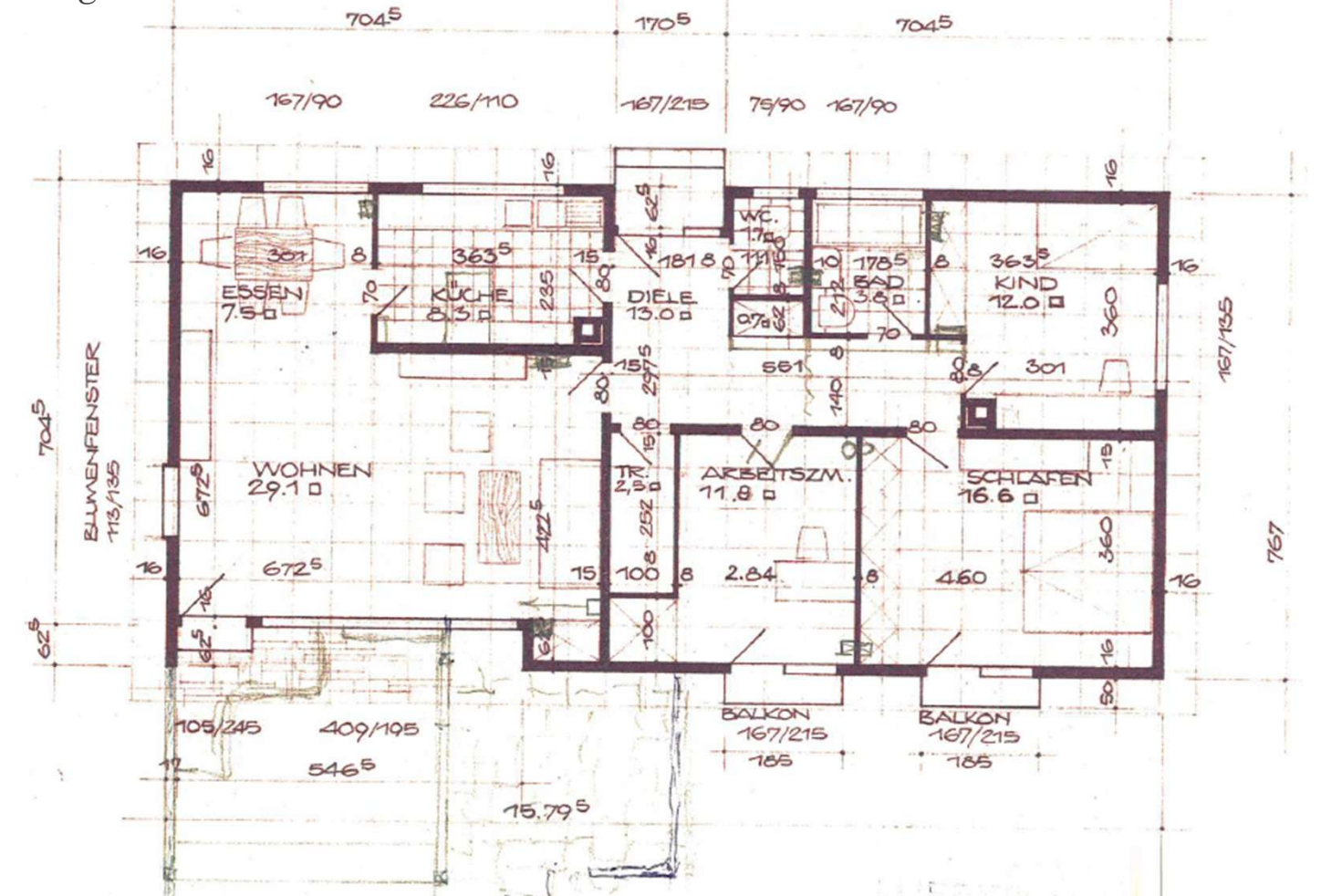
Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt Die Heizung ist Baujahr 10/1996! Zudem besteht eine Holz-Zentralheizung!

# Grundrisse

## Keller-/Hanggeschoss

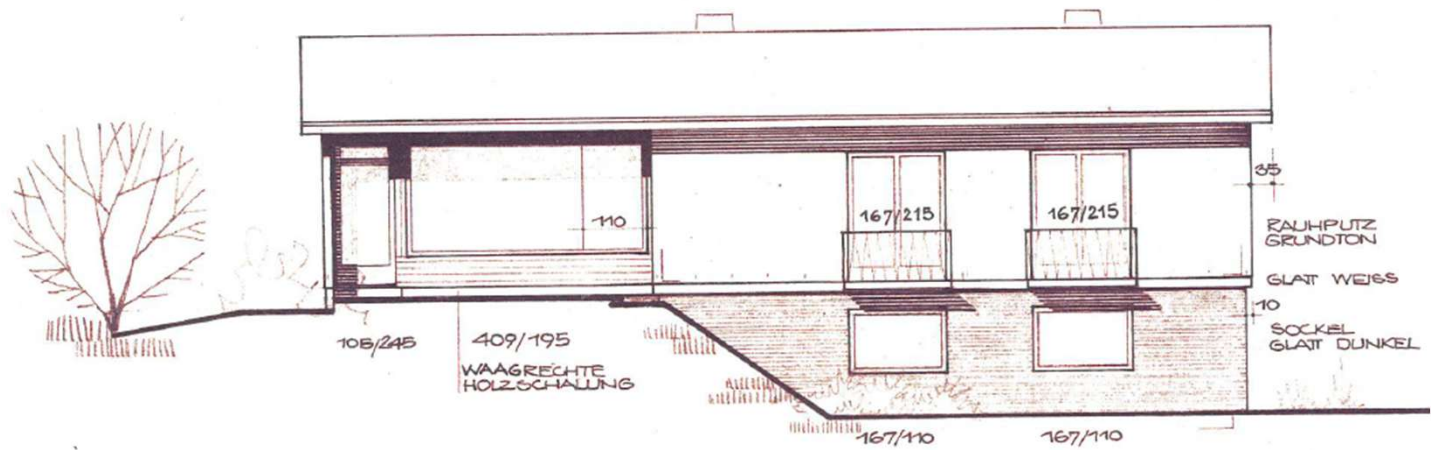


## Erdgeschoss

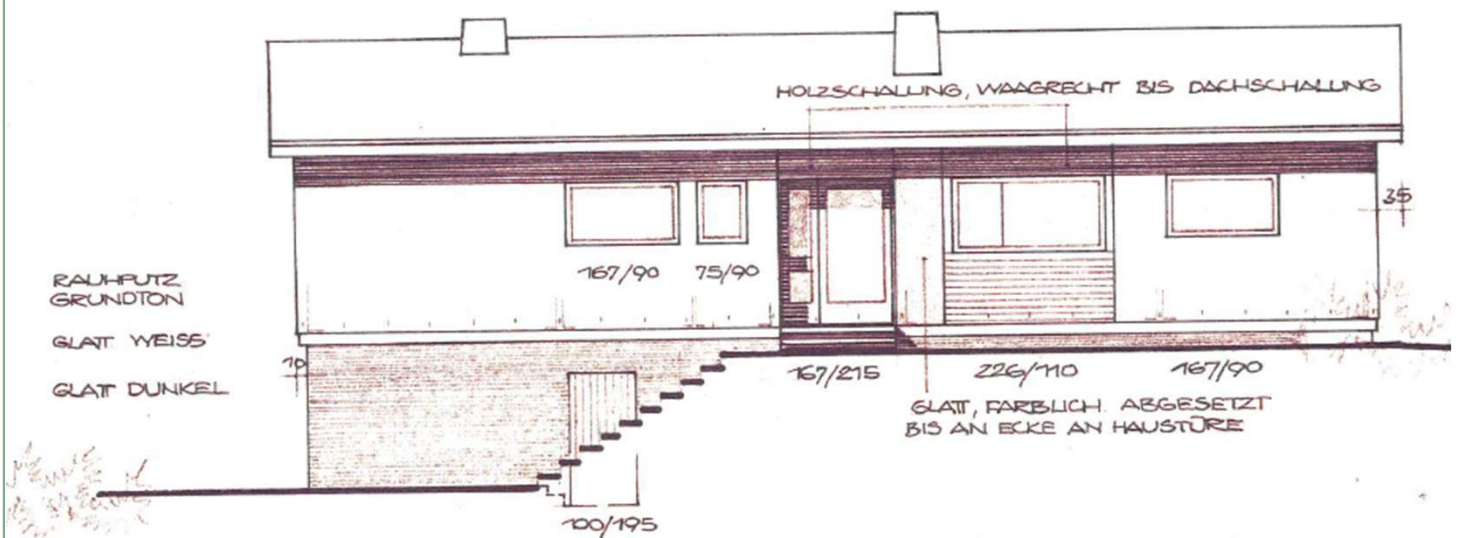


# Ansichten

## Südansicht

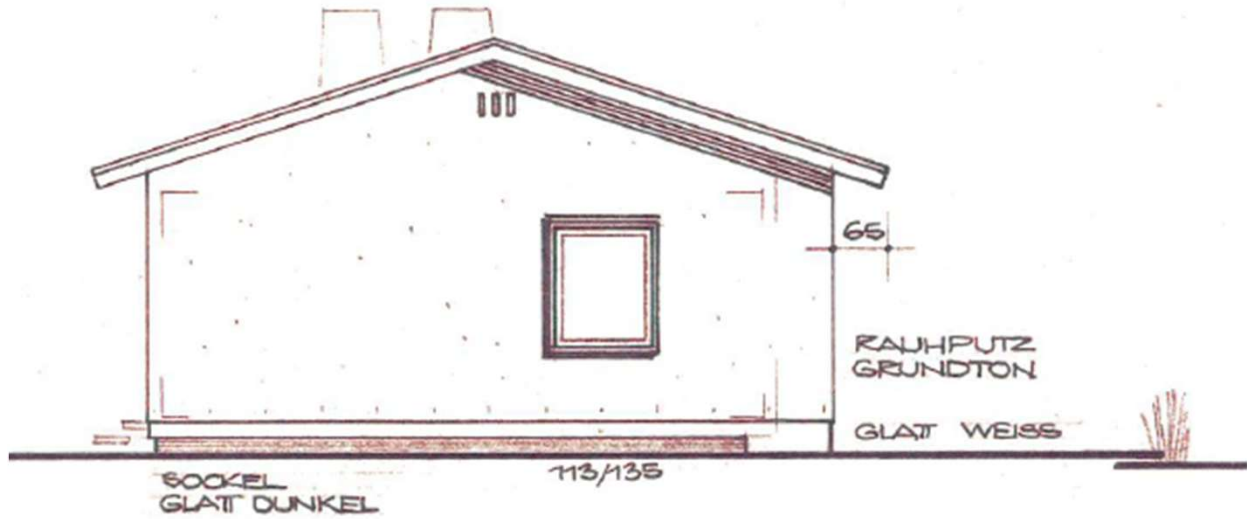


## Nordansicht

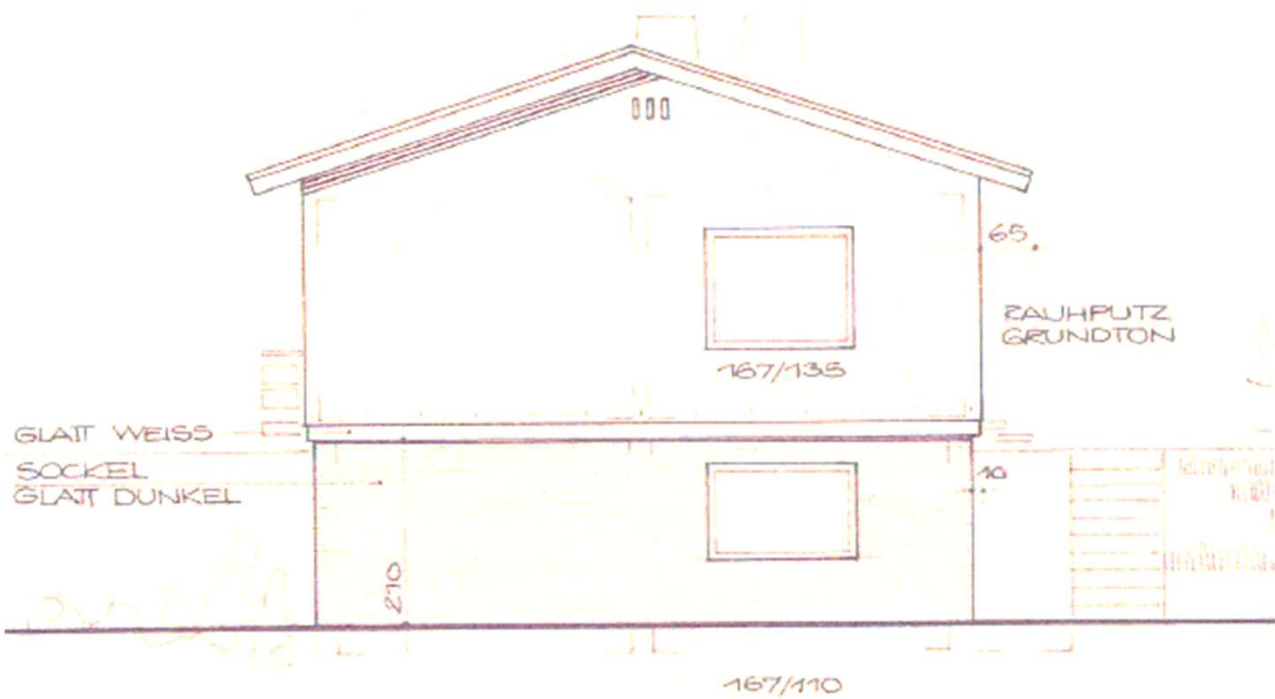


# Ansichten

## Westansicht

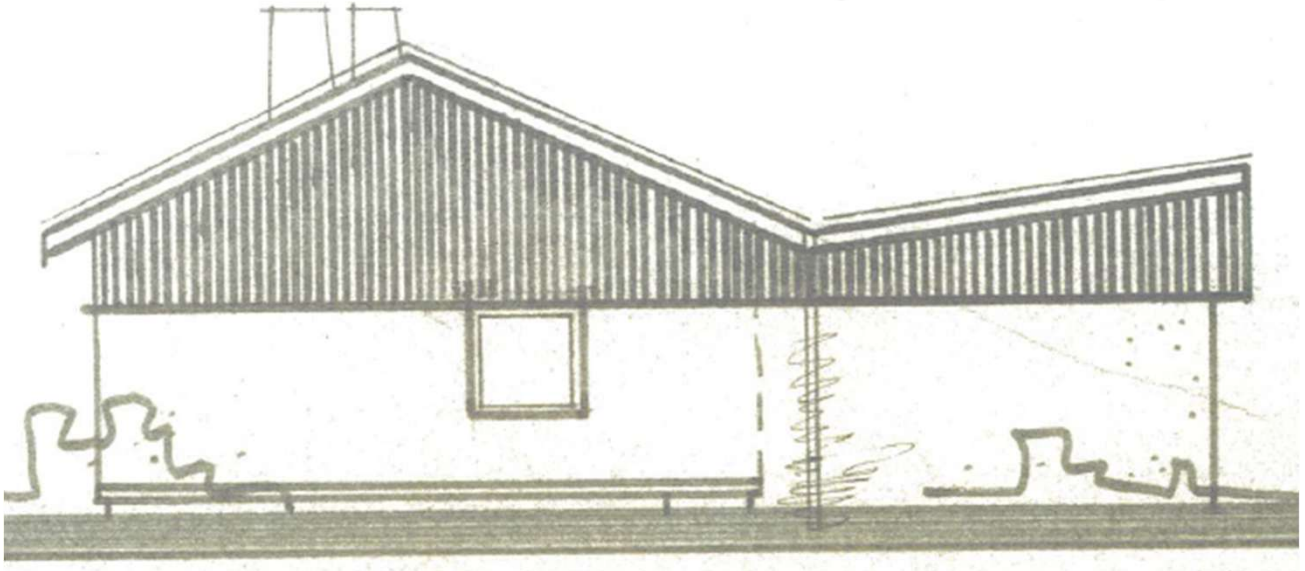


## Ostansicht

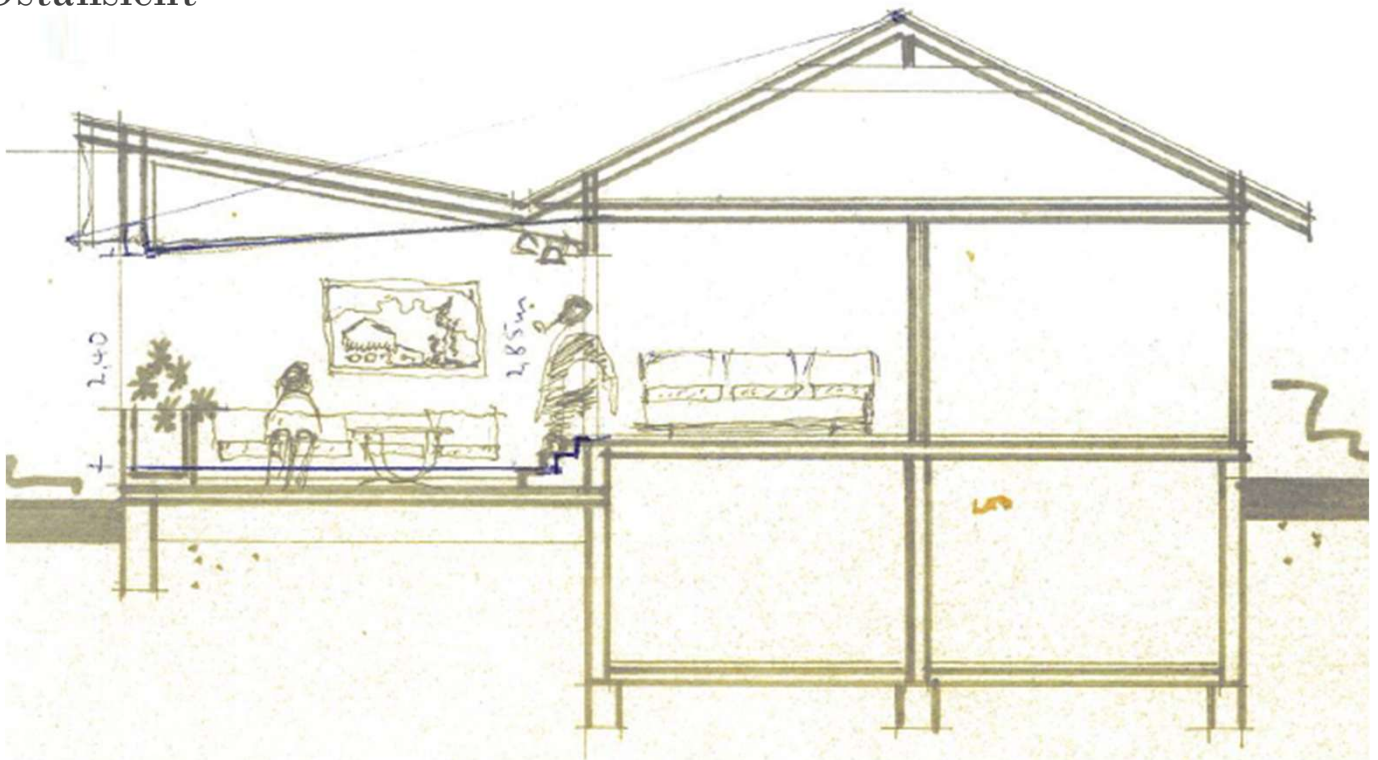


# Ansichten inkl. Anbau

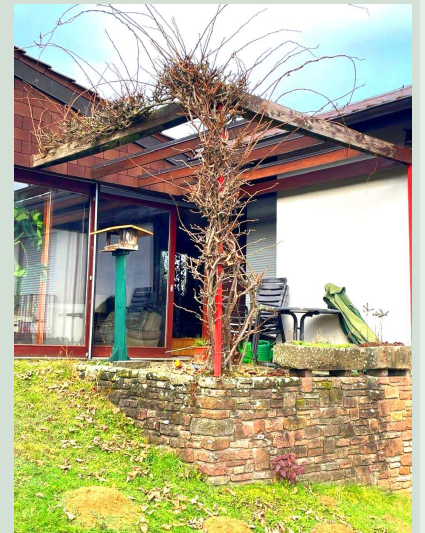
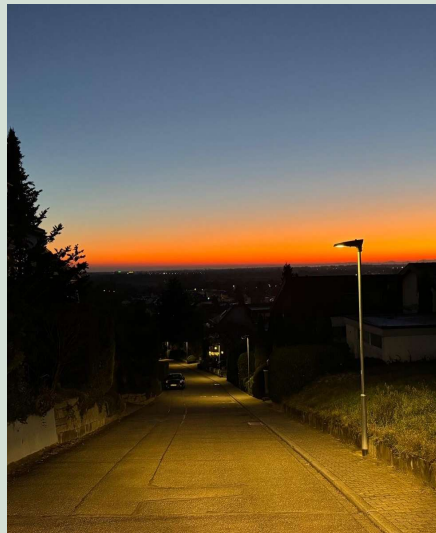
## Westansicht



## Ostansicht



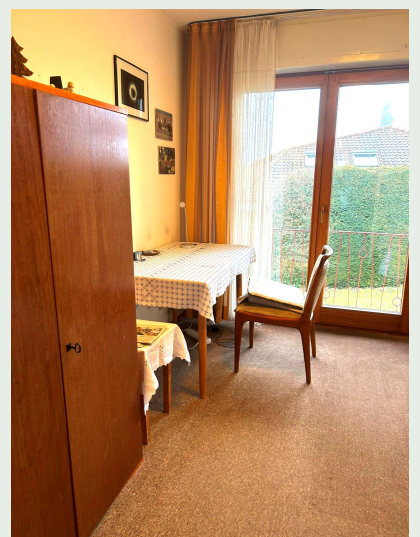
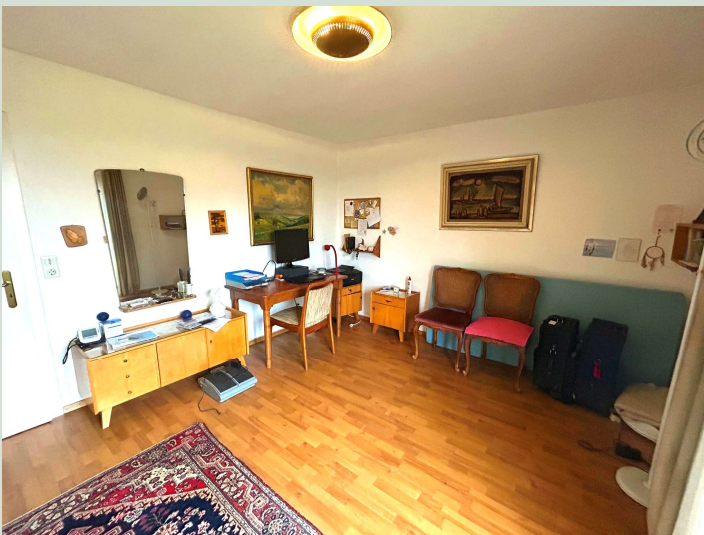
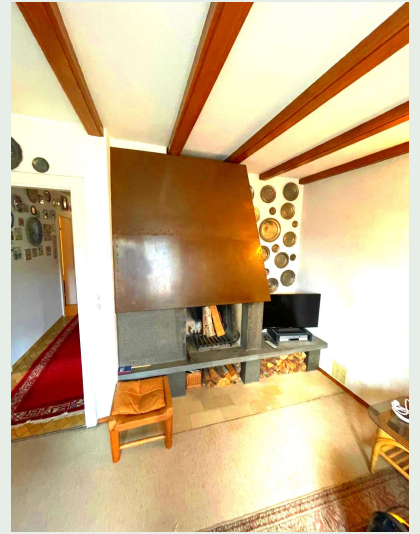
# Impressionen



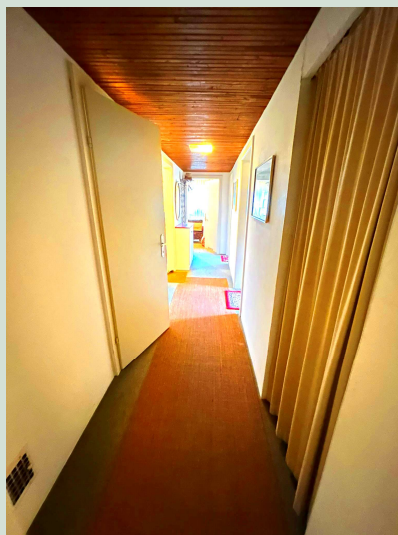
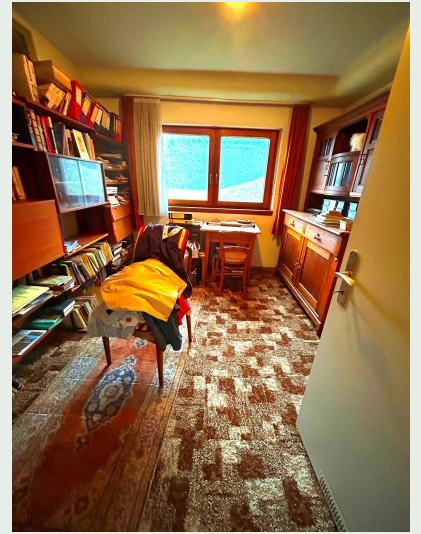
# Impressionen



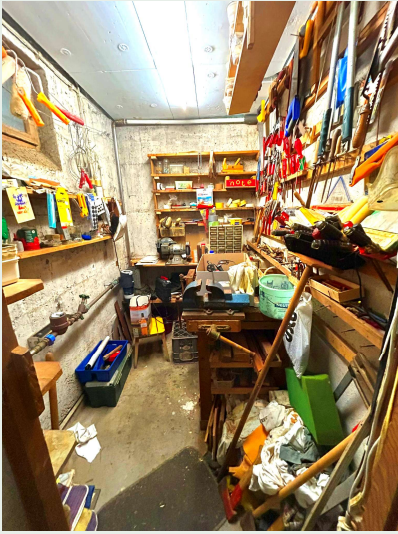
# Impressionen



# Impressionen



# Impressionen



## Sonstige Informationen

Das Grundstück befindet sich sehr ruhig im „reinen Wohngebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fuchsberg“ der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt.

Um- und Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes möglich.

z.B. Dachgeschossausbau (zur endgültigen Prüfung ist eine Bauvoranfrage zu stellen)

Das Objekt ist im Grundbuch von Sinzheim mit Nummer 1652 eingetragen.

Das Grundstück wird lastenfrei verkauft.

Energieausweis wurde aktuell erstellt!

# Lageplan (ohne nachträglichen Anbau)





# Auszug aus Bodenrichtwerttabelle

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Sinzheim.

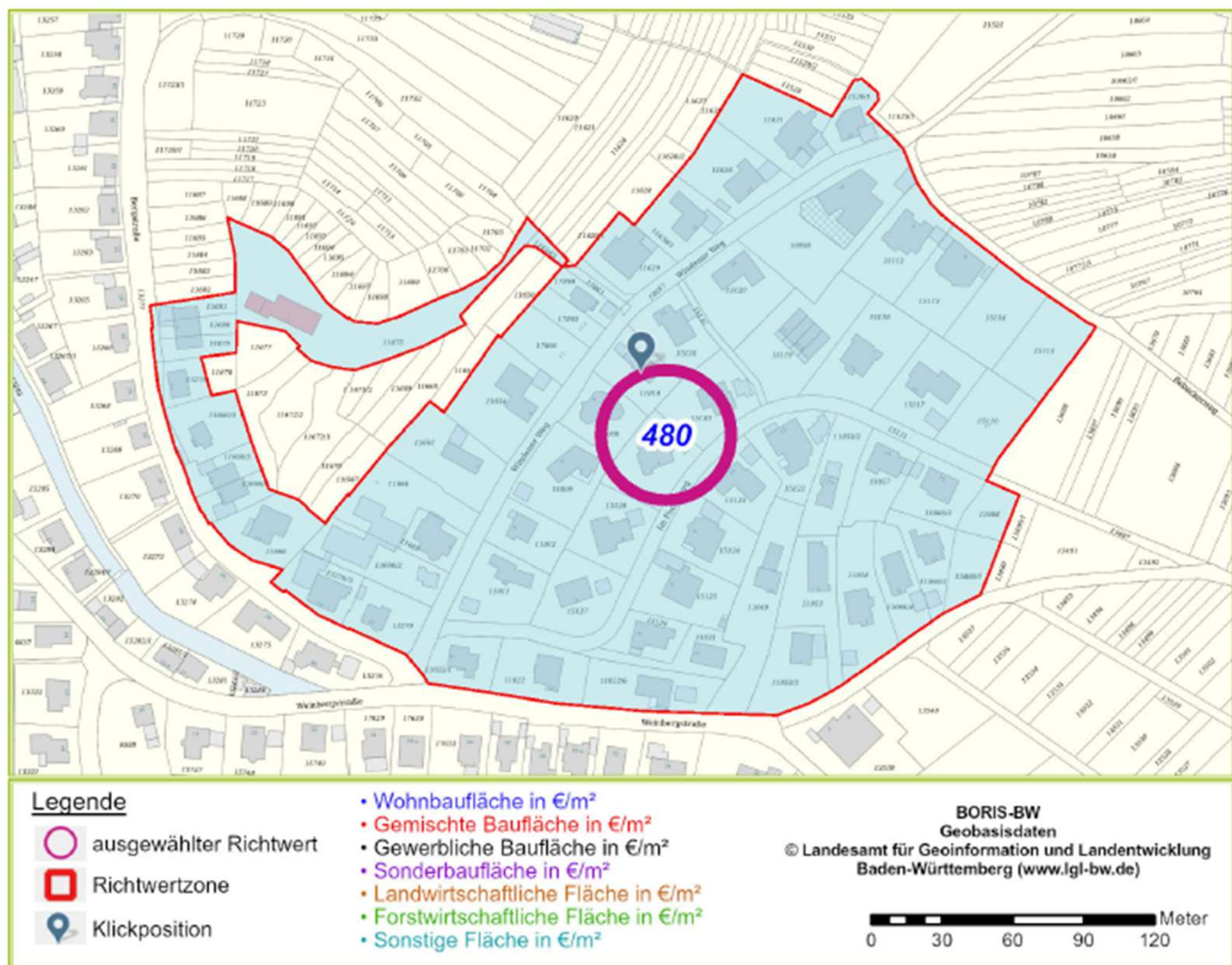


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

## Bieterverfahren / Kaufpreis

Der alleinige Eigentümer ist aus Altersgründen umgezogen. Aus diesem Anlass wird nun das gesamte Anwesen im Rahmen eines Verkaufs gegen Gebot veräußert.

### Ablauf des Bieterverfahrens

Am Bieterverfahren können ausschließlich Interessenten teilnehmen, die dem Eigentümer oder dessen Bevollmächtigten persönlich bekannt sind. Dafür ist notwendig, dass an einem der Besuchstermine die Kontaktdaten hinterlassen wurden. Die Abgabe des Kaufangebots hat schriftlich zu erfolgen. Ein verbindlich gültiges Angebot enthält: vollständige Anschrift des Bieters, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, Datum und Unterschrift, sowie das Kaufpreisangebot.

### Besichtigung

Die offene Besichtigung des Objekts ist am **25. April 2026, 10 – 15 Uhr** und am **30. April 2026, 16 – 20 Uhr** möglich. Weitere Termine sind individuell anzufragen. Es wird ein Mindestgebot in Höhe von 670.000 € erwartet.

### Angebotsabgabe

Das Gebot inkl. Finanzierungsbestätigung / Eigenkapitalnachweis ist bis spätestens **15. Mai 2026, 24.00Uhr** per E-Mail an [roland-schaefer.muehle@web.de](mailto:roland-schaefer.muehle@web.de) zu senden. Nach Ablauf der Angebotsfrist, entscheidet der Eigentümer nach freiem Ermessen, an welchen Bieter der Verkauf erfolgt. Der jeweilige Bieter erhält spätestens 10 Tage nach Ende der Angebotsfrist eine Mitteilung über den Zuschlag.

---

#### Eigentümer

Hans Schäfer  
Windener Weg 10  
76457 Sinzheim

#### Bevollmächtigter

Roland Schäfer  
Leutesheimer Mühle 1  
77694 Kehl  
Mobil: 0151 42434128  
E-Mail: [roland-schaefer.muehle@web.de](mailto:roland-schaefer.muehle@web.de)

---

**Objektadresse:  
Windener Weg 10  
76547 Sinzheim**