

Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

# Ein Zuhause der Extraklasse – Architektenhaus mit PV, Wärmepumpe, Pool, Sauna und traumhaftem Fernblick

Número de propiedad: 25188059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25188059                           |
| Superficie habitable | ca. 227 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 5                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1994                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.390.000 EUR                                                                          |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                       |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                                   |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                |
| Método de construcción         | Estructura de madera                                                                   |
| Espacio utilizable             | ca. 46 m²                                                                              |
| Características                | WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY                    |
| Certificado energético válido hasta | 12.05.2035                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 28.90 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2025                   |

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Una primera impresión

Wenn Sie modernes Design, großzügige Raumkonzepte und lichtdurchflutete Wohnwelten schätzen, wird Sie dieses exklusive Architektenhaus in ruhiger Fernblicklage von Sinsheim begeistern. Auf einem ca. 475 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint die Villa stilvolles Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf höchstem Niveau – ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Highlights im Überblick:

- 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen
- 8 vielseitig nutzbare Zimmer
- Zwei Terrassen, Außenpool & Sonnendeck
- Wellness mit Sauna und Indoor Fitnessbereich
- Hochwertige Einbauküche, Klimaanlage & Smart Features
- Architektonisches Design mit Holz- und Natursteinelementen
- Zwei Stellplätze direkt am Haus

Wohnen mit Weitblick & Stil

Schon beim Betreten der lichtdurchfluteten Diele eröffnet sich Ihnen ein wohldurchdachtes Wohnkonzept: Die offene Küche mit hochwertiger Ausstattung lädt zum Kochen und Genießen ein. Im ca. 35 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich genießen Sie dank bodentiefer Fenster ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die angeschlossene Südterrasse bietet einen atemberaubenden 180°-Blick über die Felder – der ideale Ort für Sonnenstunden oder laue Sommerabende.

Vom Wohnbereich führt eine Außentreppe zur unteren Terrasse mit Außenpool und gemütlichem Lounge-Bereich. Alte Bäume und moderne Bambusbepflanzung schaffen hier eine private Oase mit mediterranem Flair.

Das ca. 30 m<sup>2</sup> große Master-Schlafzimmer begeistert mit eigenem Kamin, Ankleide und einem luxuriösen Bad en suite mit Whirlpoolwanne, Regendusche und Doppelwaschtisch. Für produktives Arbeiten von Zuhause steht Ihnen ein separates Büro mit eigenem Gäste-WC zur Verfügung.

Wellness, Rückzug, Familienleben

Im Gartengeschoß erwartet Sie ein echtes Highlight: Das offene Kaminzimmer mit Blick auf den Pool schafft eine besondere Atmosphäre – perfekt zum Lesen, Entspannen oder als Rückzugsort an kühleren Tagen. Zwei Kinderzimmer mit eigener Westterrasse bieten Raum für die jüngsten Familienmitglieder oder Gäste. Der exklusive Wellnessbereich mit Sauna und der Indoor Fitnessbereich macht das eigene Zuhause zur privaten Spa-

Landschaft.

Praktisch ergänzt wird das Geschoss durch Technik- und Abstellräume, inklusive Waschküche.

Luftig, hell & flexibel: Das Dachgeschoss

Über eine freischwebende Ahornholztreppe gelangen Sie ins offene Dachgeschoss. Die Galerie wird derzeit als Büro genutzt, daneben steht ein weiteres Schlafzimmer für Gäste oder als Rückzugsraum bereit. Elektrische Markisen mit Windwächter und moderne Klimaanlage sorgen auch hier für besten Wohnkomfort.

Fazit:

Diese Villa ist ein architektonisches Statement für stilvolles Leben mit Komfort und Weitblick. Naturstein trifft auf Holz, moderne Technik auf entspannte Atmosphäre – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Detalles de los servicios

Energetisches Konzept aus Wärmepumpe, Solarthermie, PV mit Batteriespeicher

- Outdoor Pool
- 2x Terrassen (1x Süd + 1x West Ausrichtung)
- Sauna
- 2x Kaminofen
- EBK
- FBH (Badezimmer Gartengeschoss + Erdgeschoss)
- 2x Büro
- Klimaanlage
- 2x Tageslichtbadezimmer
- 1x Gäste WC
- elektrische Jalousien

Sanierung:

2025:

- Luft-Wärme-Pumpe
- PV-Anlage

2021:

- Neue Steuerung Wind/Sonne für Beschattung
- Neue Beschattung für Front-Glaselement

2019:

- Teilklimatisierung dezentral

2018:

- Neue Bedachung aus Stehfalz-Bedachung in ALU
- Energieeffizienz Maßnahme  
(Solarthermie aus Viessmann Flachkollektoren für Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung)
- Neuer Warmwasserspeicher
- Holzdeck (Frühstücks-Terrasse & Pool-Terrasse)

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Todo sobre la ubicación

Sinsheim liegt im Herzen des Kraichgaus zwischen Heidelberg und Heilbronn und grenzt an die südlichen Ausläufer des vorderen Odenwalds.

In 5 Minuten sind sie auf der A6 und in einer guten Stunde erreichen Sie den Flughafen Frankfurt am Main.

Das GRN-Klinikum Sinsheim, welches zur Uniklinik Heidelberg gehört, erreichen Sie mit dem Auto in nur 6 Minuten.

Die Stadt hat ca. 35.400 Einwohner und ist bekannt durch das Technik Museum Sinsheim, die Badewelt Sinsheim und die Messe Sinsheim, sowie die sportlichen Erfolge der TSG 1899 Hoffenheim und deren Prezero-Arena.

Des Weiteren können sich die Einwohner im Golfclub, im Tennisverein oder in verschiedenen Reitställen sportlich betätigen.

Die Villa befindet sich in einem OT von Sinsheim.

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)