

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Wo Architektur auf Lebensqualität trifft

Objektnummer: 26188154



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: DR Institut
IM TEST 4.2023 Makler

BEIT 10/23
GÜLTIG BIS 01/27

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26188154	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 227 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1994	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Holz
		Nutzfläche	ca. 46 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	28.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.05.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



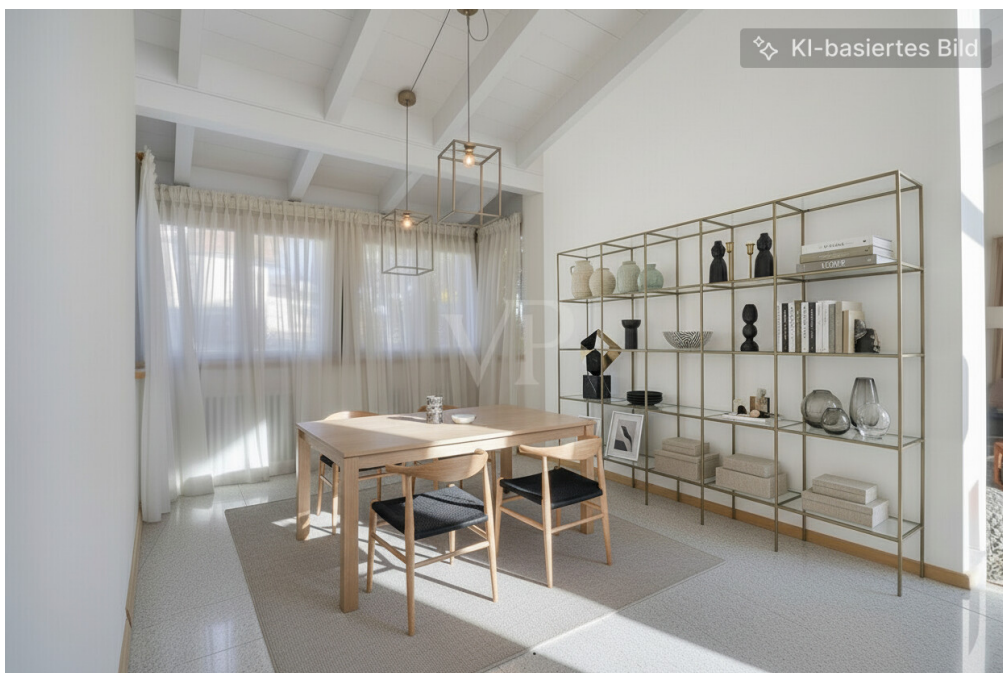
Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



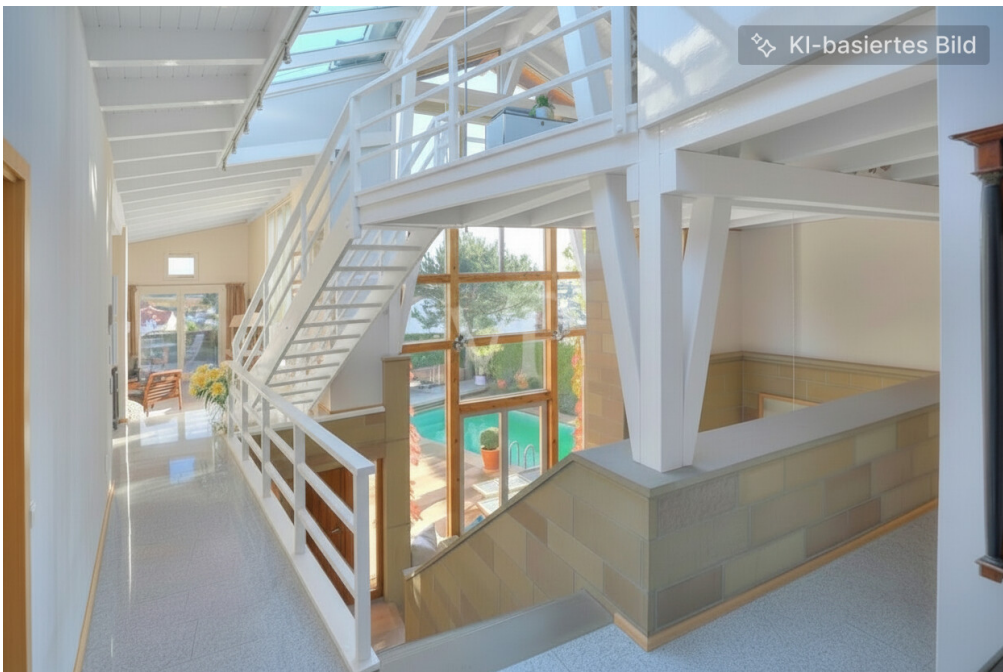
Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



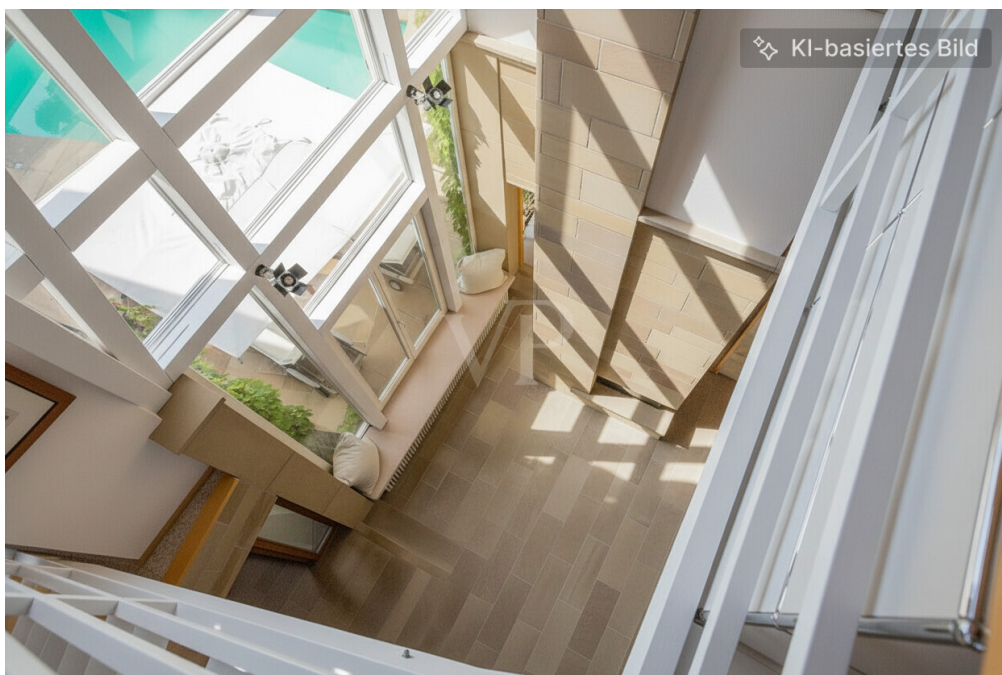
Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Die Immobilie

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 OF THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



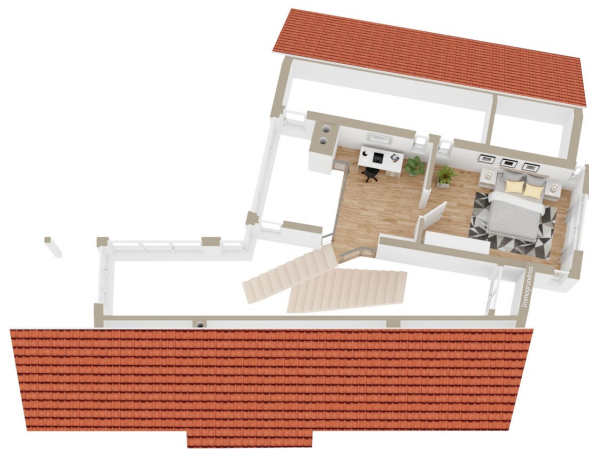
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Ein erster Eindruck

Es gibt Häuser, die einfach funktionieren.

Und es gibt solche, die man spürt, sobald man sie betritt.

Dieses Architektenhaus aus den 90er Jahren gehört eindeutig zur zweiten Kategorie. Es wurde nicht einfach gebaut – es wurde gedacht. Und in den letzten Jahren mit viel Gespür weiterentwickelt.

Schon beim Ankommen fällt auf, wie selbstverständlich sich das Haus in seine Umgebung einfügt. Klare Linien, ruhige Formen – und gleichzeitig diese besondere Offenheit, die Innen- und Außenraum beinahe miteinander verschmelzen lässt. Große Fensterflächen holen das Licht tief ins Haus und schaffen zu jeder Tageszeit eine andere Stimmung.

Mit rund 227 m² Wohnfläche verteilt auf acht Räume bietet das Haus viel Platz – aber vor allem viele Möglichkeiten. Rückzugsorte, Arbeitsbereiche, gemeinsames Leben. Jeder findet hier seinen eigenen Raum, ohne dass das Gefühl von Verbindung verloren geht.

Was man nicht auf den ersten Blick sieht, macht den Unterschied im Alltag: Die Technik wurde 2025 auf ein neues Niveau gehoben. Eine moderne Luft-Wärmepumpe, Photovoltaik mit Speicher und ergänzende Solarthermie sorgen nicht nur für ein gutes Gefühl, sondern auch für eine zukunftsfähige Energieversorgung. Vieles läuft leise im Hintergrund – und genau das macht es so angenehm.

Auch draußen setzt sich das Konzept fort. Zwei Terrassen, unterschiedliche Ausrichtungen, immer ein Platz in der Sonne oder im Schatten. Das Holzdeck, der

Pool, der Blick ins Grüne – hier entstehen diese kleinen Momente, die man nicht plant, aber später nicht mehr missen möchte.

Im Inneren wird es an manchen Stellen fast unerwartet: ein eigener Wellnessbereich mit Sauna, ein Raum für Bewegung, zwei Kaminöfen für die ruhigeren Stunden. Es sind genau diese Details, die aus einem Haus ein Zuhause machen.

Und vielleicht ist es genau das, was dieses Haus besonders macht: Es drängt sich nicht auf. Es zeigt seine Qualität nicht laut – sondern nach und nach.

Man muss es erleben.

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Ausstattung und Details

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
- Wallbox/Ladesäule für E-Auto
- Videoüberwachung
- Alarmsystem
- Holzfassade rückgebaut – ersetzt durch hochwertige Putzfassadendämmung

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)

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com