

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

# Traumhaus mit Urlaubsflair – Pool, Wellnessbereich, Fernblick, Photovoltaik, Wärmepumpe, uvm.

Objektnummer: 26188354



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26188354</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.390.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 225 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Villa</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	28.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

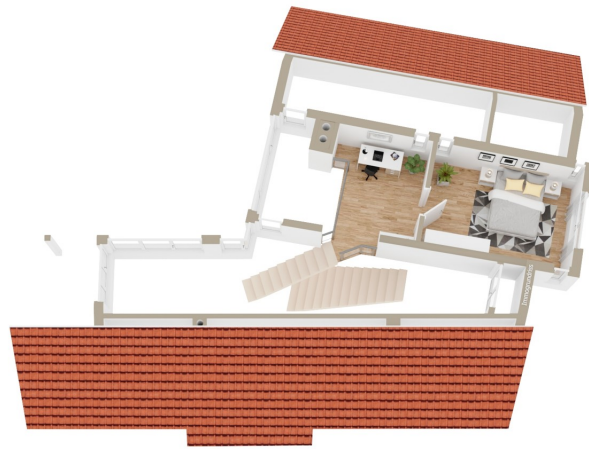
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Ein erster Eindruck

Wohnen wie im Urlaub – exklusive Wohlfühloase mit Pool, Wellnessbereich, Fernblick sowie modernster Energietechnik

Manche Häuser bieten Raum. Andere schaffen Lebensqualität.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint zeitlose Architektur, moderne Energietechnik und ein Wohngefühl, das man vom ersten Moment an spürt. Großzügige Fensterflächen, klare Linien und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen eine Atmosphäre voller Licht, Weite und Behaglichkeit.

Auf rund 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich acht Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob großzügiges Familienleben, Homeoffice mit zwei separaten Büros, Gästezimmer oder individuelle Rückzugsorte – dieses Haus passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner an und bietet dabei ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

Besonders beeindruckend ist das durchdachte energetische Gesamtkonzept. Die im Jahr 2025 installierte Luft-Wärmepumpe, die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, die Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Wallbox für E-Mobilität schaffen beste Voraussetzungen für ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen. Umfangreiche Investitionen in die Gebäudehülle und moderne Haustechnik unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch der Immobilie.

Der Außenbereich präsentiert sich als private Wohlfühloase. Zwei großzügige Terrassen in Süd- und Westausrichtung, hochwertige Holzdecks an Pool- und Frühstücksterrasse sowie der attraktive Outdoor-Pool laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Der weitläufige Blick ins Grüne sorgt dabei für ein Wohngefühl, das an einen dauerhaften Urlaub erinnert.

Auch im Inneren setzt sich die hohe Wohnqualität konsequent fort. Ein Wellnessbereich mit Sauna, ein Fitnessbereich, zwei Kaminöfen, eine moderne Einbauküche, teilweise Fußbodenheizung, Klimaanlage, zwei Tageslichtbäder sowie ein Gäste-WC bieten ein Wohnniveau, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Elektrische Jalousien, eine moderne Beschattungssteuerung sowie ein umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und Videoüberwachung runden das Angebot ab.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und energetisch optimiert. Neben der Erneuerung der Heizungs- und Solartechnik wurden unter anderem die Dachfläche hochwertig mit einer langlebigen Stehfalzdeckung in Aluminium

**ausgeführt, die Beschattungstechnik modernisiert und die rückseitige Holzfassade durch eine hochwertige, gedämmte Putzfassade ersetzt.**

**Diese Immobilie überzeugt nicht allein durch ihre Ausstattung oder ihre Architektur. Sie überzeugt durch das Gefühl, angekommen zu sein. Durch die gelungene Verbindung aus Design, Nachhaltigkeit, Komfort und Privatsphäre entsteht ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert.**

**Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen – und Wert auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und ein außergewöhnliches Wohnambiente legen.**

**Objektnummer: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## **Alles zum Standort**

**Sinsheim liegt im Herzen des Kraichgau 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: 26188354 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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