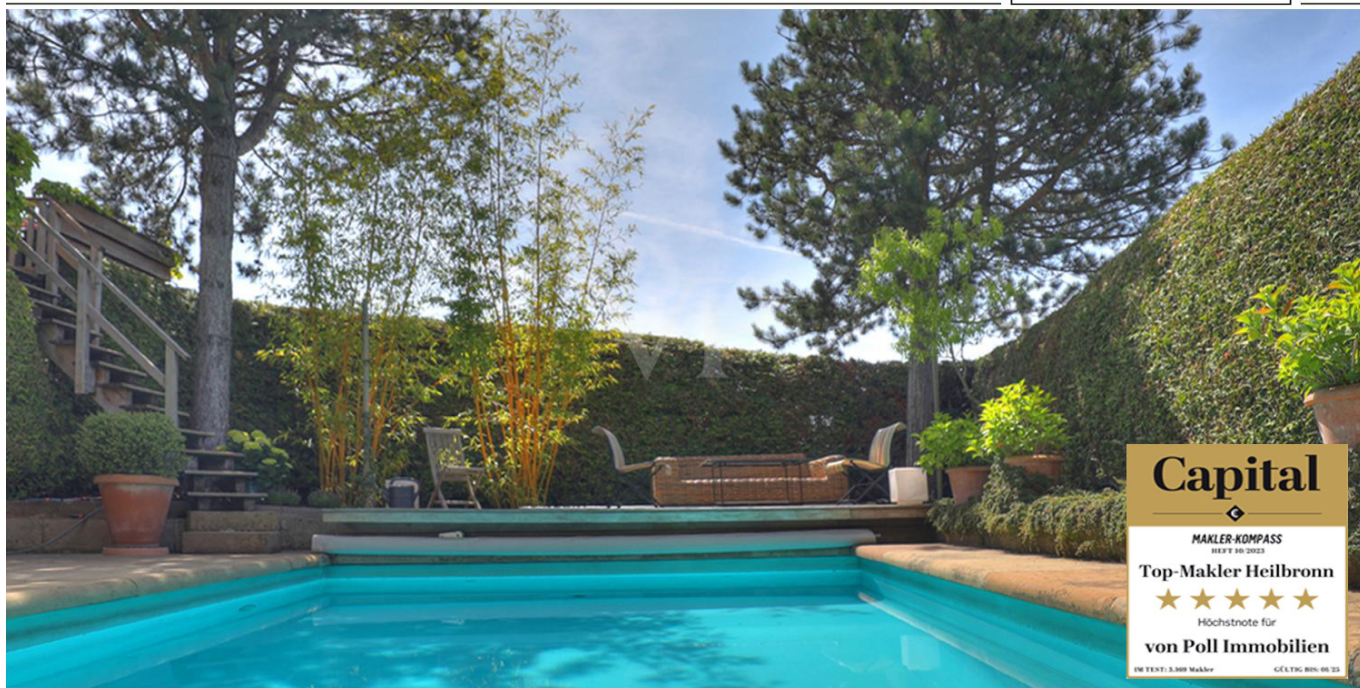


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

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

Objektnummer: 25188059



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

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

Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25188059	Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 227 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Holz
Baujahr	1994	Nutzfläche	ca. 46 m²
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	28.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25188059 - 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®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com



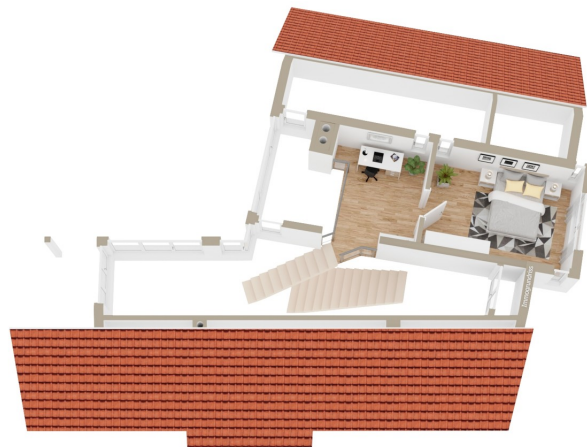
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Objektnummer: 25188059 - 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: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Ein erster Eindruck

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 m² großen Grundstück vereint die Villa stilvolles Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf höchstem Niveau – ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Highlights im Überblick:

- 227 m² 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 m² 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 m² 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.

Objektnummer: 25188059 - 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 Putzfasadendämmung

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: 25188059 - 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: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25188059 - 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