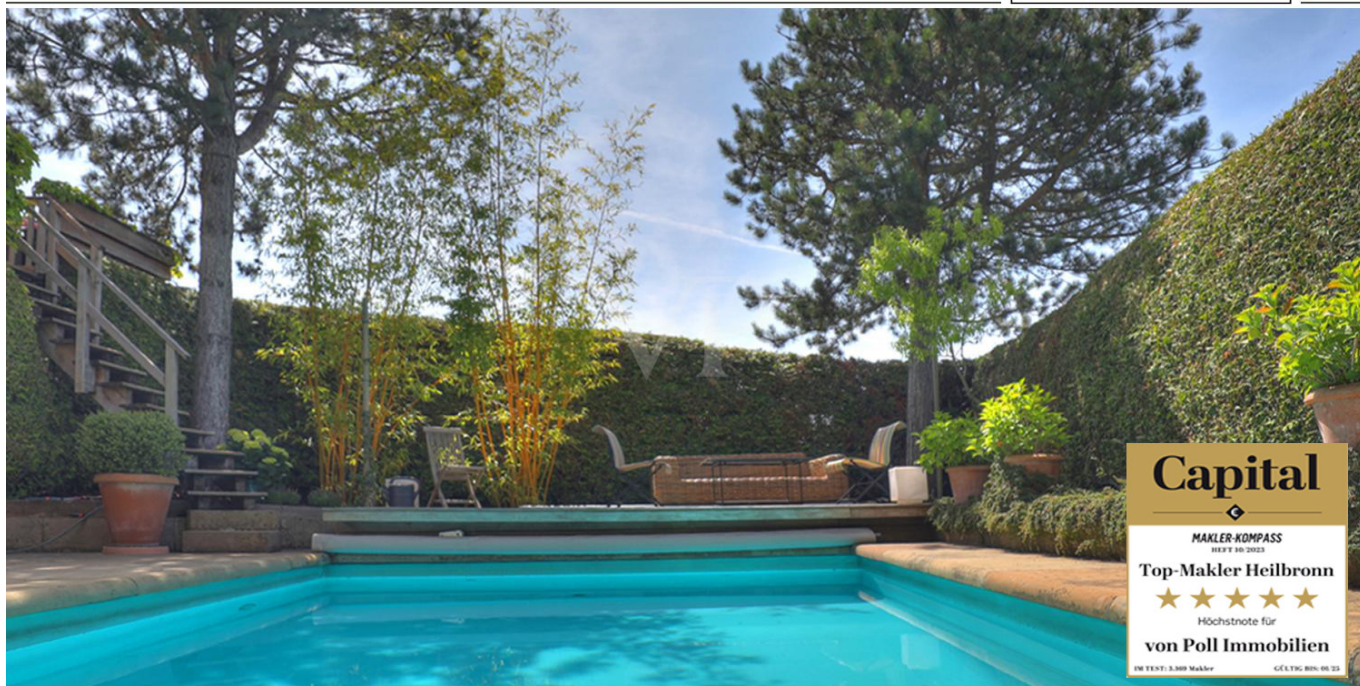


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Una casa de excepcional calidad: casa diseñada por un arquitecto con paneles solares, bomba de calor, piscina, sauna y impresionantes vistas panorámicas.

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                   | Electricidad                   |
| 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



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)




**von Poll Immobilien**  
Real Estate für  
die Elite. Eine Marke. © 2014 von Poll AG

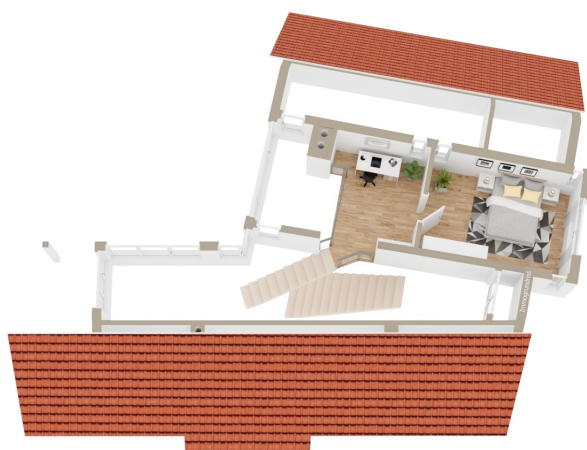
# Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

**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)

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

Si aprecia el diseño moderno, los espacios amplios y los espacios luminosos, le cautivará esta exclusiva casa de diseño arquitectónico en una ubicación tranquila y panorámica en Sinsheim. Situada en una parcela de aproximadamente 475 m<sup>2</sup>, la villa combina estilo, trabajo y relajación al máximo nivel, ideal para familias exigentes. Características destacadas: • 227 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en tres plantas • 8 habitaciones versátiles • Dos terrazas, piscina exterior y solárium • Zona de bienestar con sauna y gimnasio interior • Cocina equipada de alta calidad, aire acondicionado y funciones inteligentes • Diseño arquitectónico con elementos de madera y piedra natural • Dos plazas de aparcamiento directamente en la casa. Disfrute de vistas panorámicas y estilo. Al entrar en el luminoso recibidor, notará inmediatamente un concepto de vivienda bien concebido: la cocina abierta con electrodomésticos de alta calidad le invita a cocinar y disfrutar de sus comidas. Los ventanales de suelo a techo en el salón-comedor de aproximadamente 35 m<sup>2</sup> crean una excepcional sensación de espacio. La terraza contigua, orientada al sur, ofrece impresionantes vistas de 180° a los campos: el lugar ideal para tomar el sol o disfrutar de las cálidas tardes de verano. Una escalera exterior conduce desde el salón a la terraza inferior, con piscina exterior y una cómoda zona de estar. Árboles maduros y modernas plantaciones de bambú crean un oasis privado con un toque mediterráneo. El dormitorio principal de aproximadamente 30 m<sup>2</sup> cuenta con chimenea, vestidor y un lujoso baño en suite con bañera de hidromasaje, ducha de efecto lluvia y lavabo doble. Una oficina independiente con aseo de invitados está disponible para trabajar productivamente desde casa. Bienestar, descanso, vida familiar: Un verdadero punto culminante le espera en la planta del jardín: el salón diáfano con chimenea y vistas a la piscina crea un ambiente especial, perfecto para leer, relajarse o como refugio en los días más frescos. Dos dormitorios infantiles con su propia terraza orientada al oeste ofrecen espacio para los más pequeños de la familia o invitados. La exclusiva zona de bienestar con sauna y gimnasio interior transforma su hogar en un refugio de spa privado. La planta se complementa con prácticos cuartos de servicio y trastero, incluyendo un lavadero. Amplio, luminoso y versátil: el ático. Una escalera flotante de arce conduce al ático diáfano. La galería se utiliza actualmente como oficina, y junto a ella hay otro dormitorio para invitados o como rincón de descanso. Toldos eléctricos con sensores de viento y un moderno aire acondicionado garantizan el máximo confort. En resumen: esta villa es una declaración de estilo arquitectónico que ofrece una vida elegante, cómoda y con vistas panorámicas. La piedra natural se fusiona con la madera, la tecnología moderna se fusiona con un ambiente relajado: un hogar que satisface todas las necesidades.

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
- 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)

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)