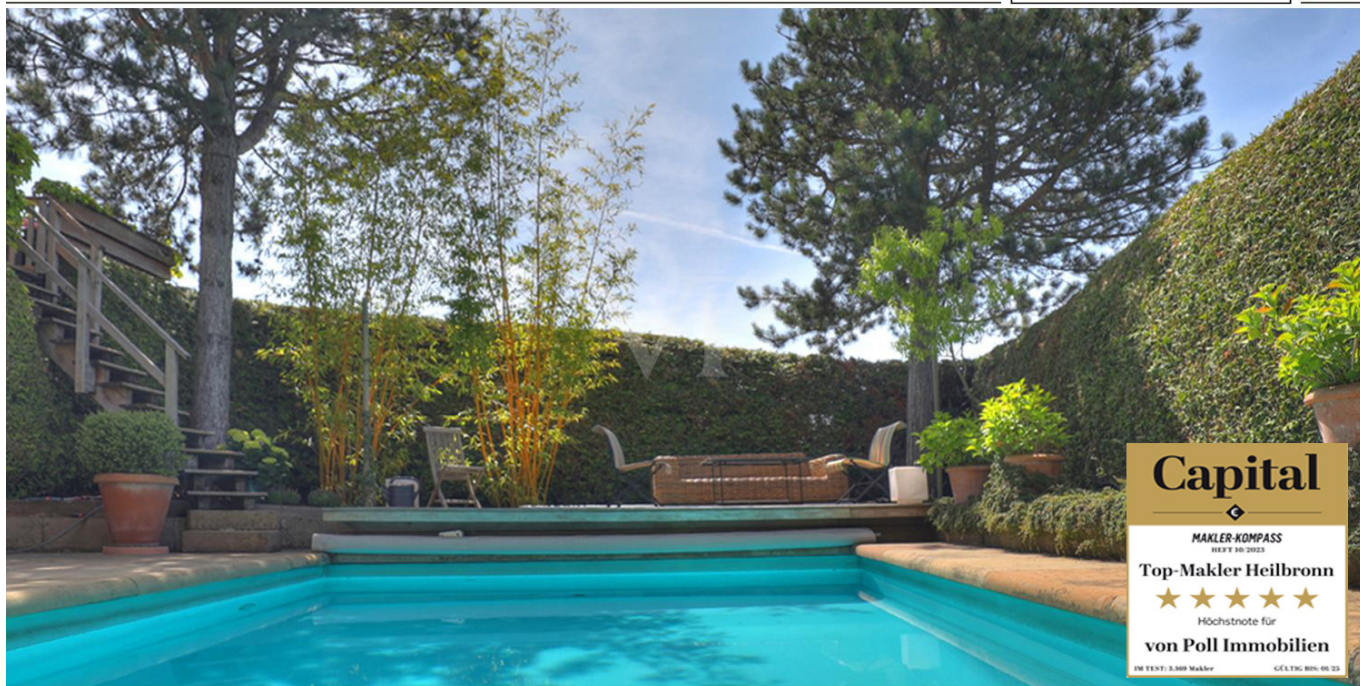


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

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



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)



VON POLL  
IMMOBILIEN



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN  
HEILBRONN

TOP-MAKLER

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

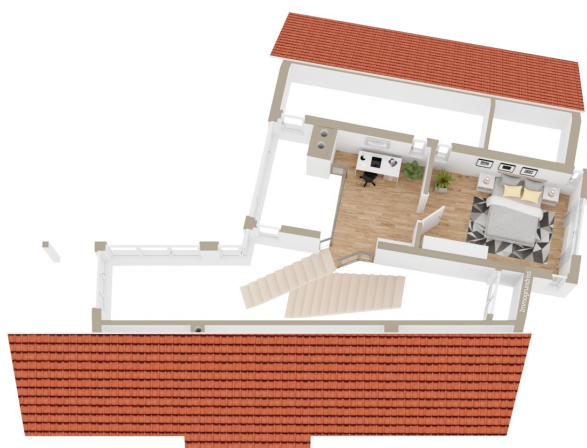
1710

1709

1708

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, dirijase 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)