

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

# Wo Architektur auf Lebensqualität trifft

**Número de propiedad: 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](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26188154 - 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
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## De un vistazo

Número de propiedad	26188154	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 227 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Estructura de madera
Año de construcción	1994	Espacio utilizable	ca. 46 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.05.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



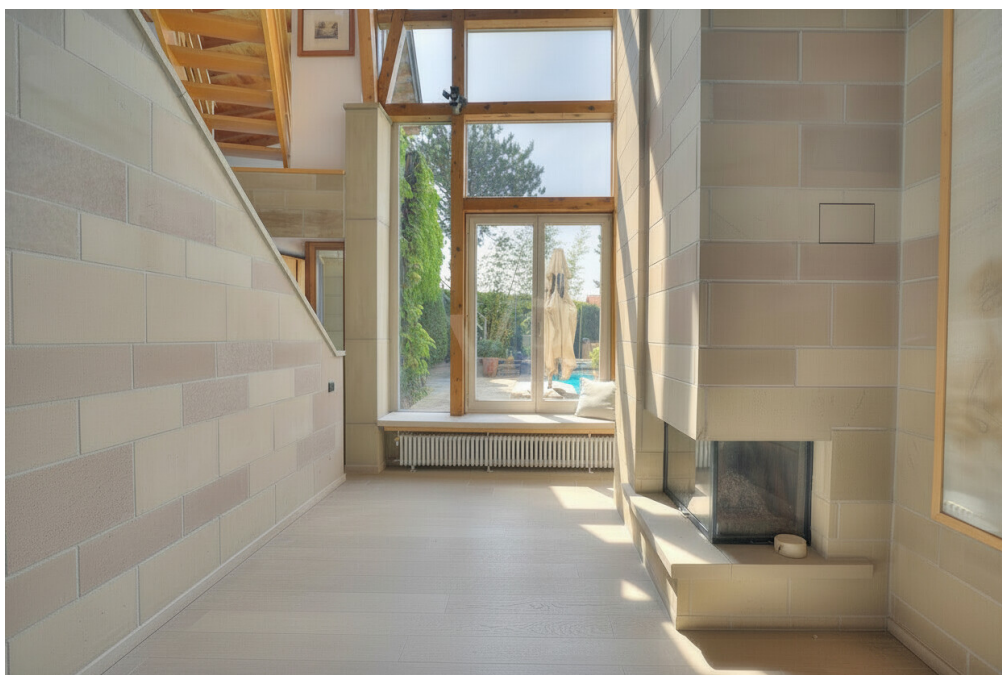
Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



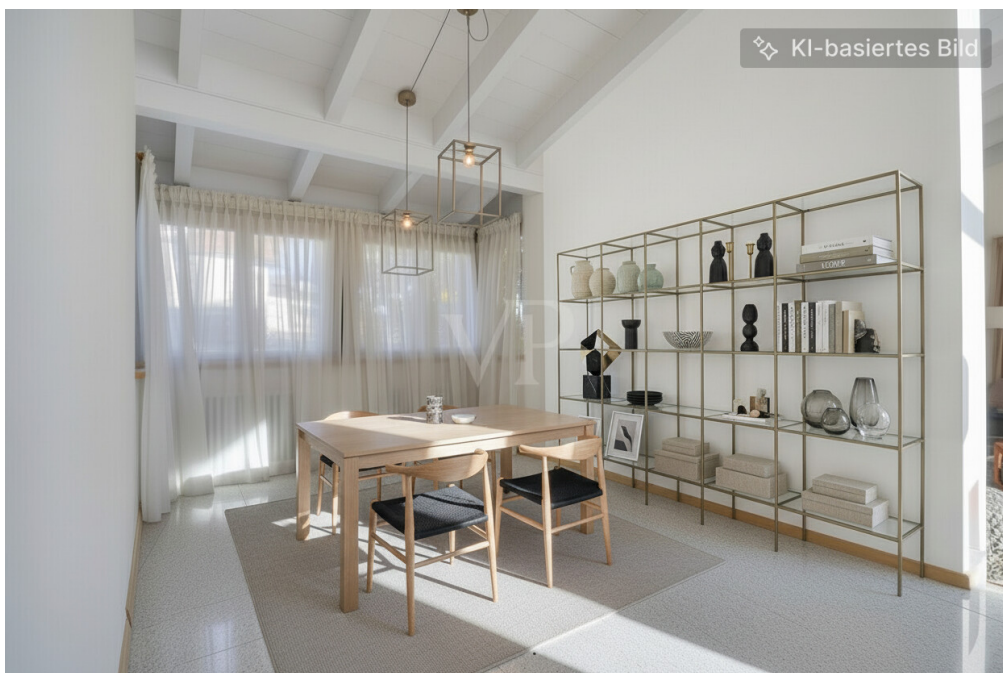
Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



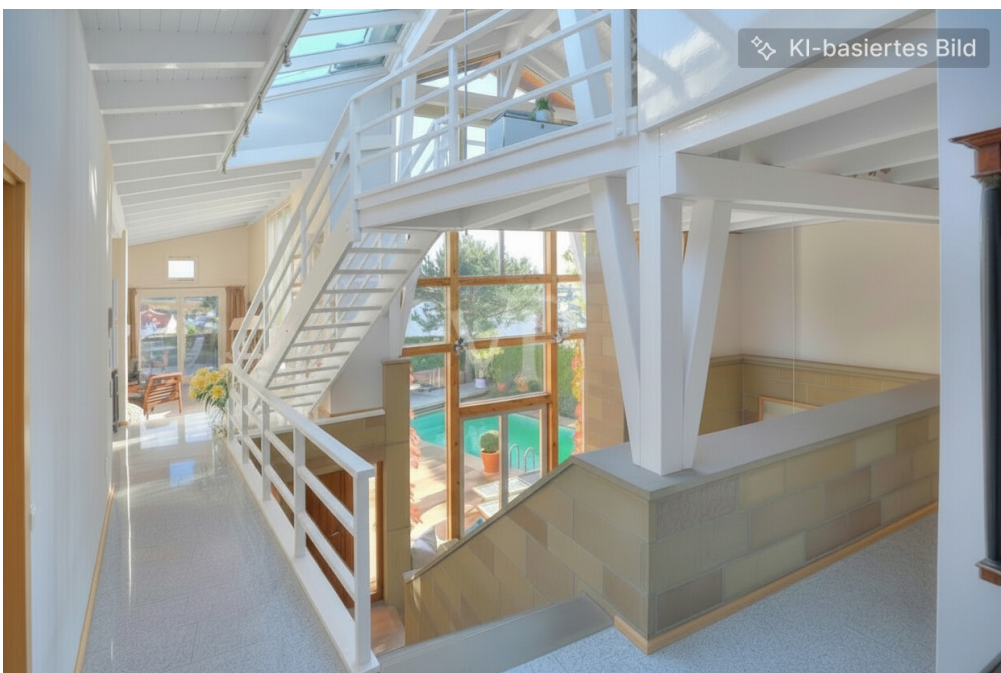
Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26188154 - 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 OF THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



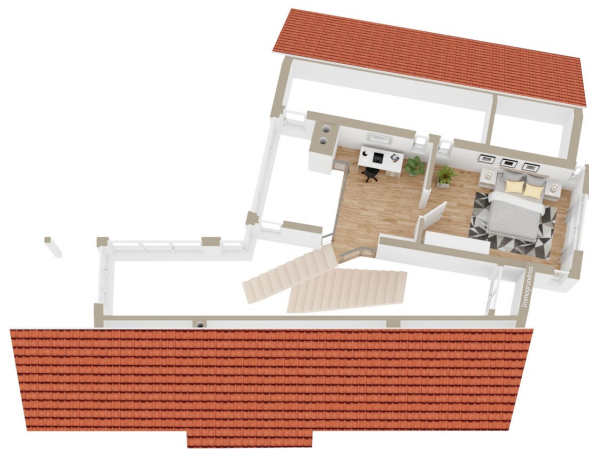
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número de propiedad: 26188154 - 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: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26188154 - 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: 26188154 - 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: 26188154 - 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)