

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

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

Número de propiedad: 26188354



PRECIO DE COMPRA: **1.390.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 225 m²** • HABITACIONES: **8** •
SUPERFICIE DEL TERRENO: **470 m²**

Número de propiedad: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

De un vistazo

Número de propiedad	26188354	Precio de compra	1.390.000 EUR
Superficie habitable	ca. 225 m ²	Casa	Villa
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	Espacio utilizable	ca. 45 m ²
Año de construcción	1994	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 26188354 - 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/m²a
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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

La propiedad



Número de propiedad: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

La propiedad



Número de propiedad: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

La propiedad



Número de propiedad: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

La propiedad



Número de propiedad: 26188354 - 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®)

Número de propiedad: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

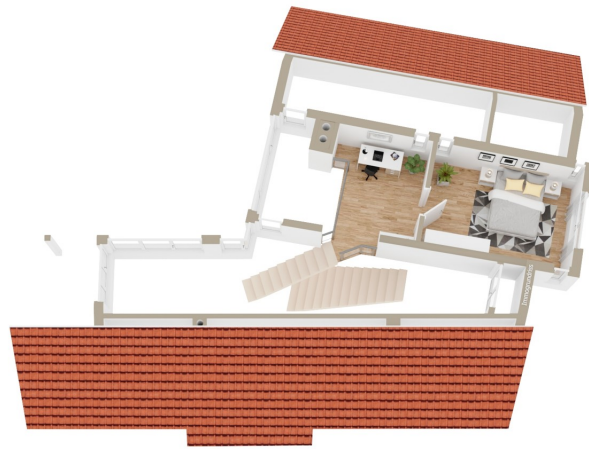
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número de propiedad: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Una primera impresión

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 m² 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.

Número de propiedad: 26188354 - 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
- Videüberwachung
- 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26188354 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com