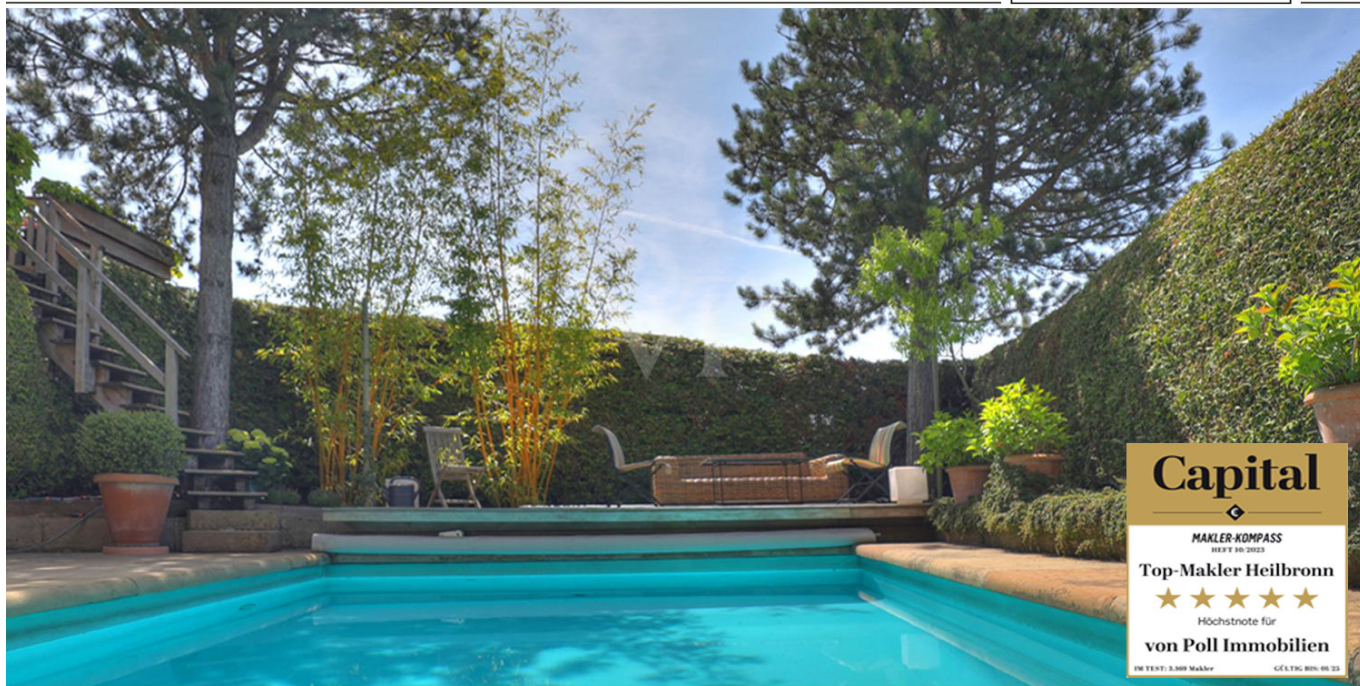


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Une maison d'une qualité exceptionnelle – une maison d'architecte avec panneaux solaires, pompe à chaleur, piscine, sauna et vues panoramiques à couper le souffle.

CODE DU BIEN: 25188059



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m²

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188059
Surface habitable	ca. 227 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 46 m²
Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La propriété

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



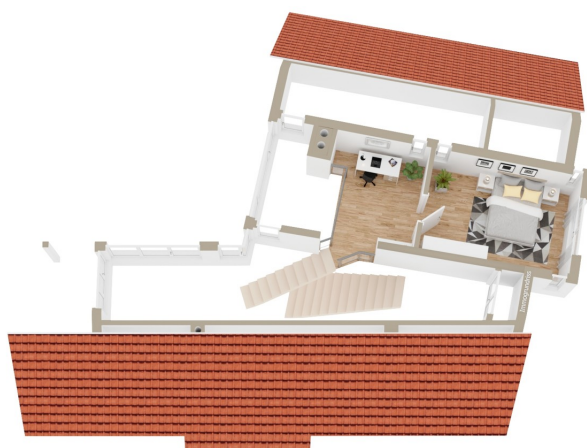

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Une première impression

Si vous appréciez le design moderne, les espaces généreux et les pièces à vivre baignées de lumière, vous serez conquis par cette maison d'architecte exclusive, nichée dans un cadre paisible et panoramique à Sinsheim. Située sur un terrain d'environ 475 m², la villa allie avec élégance confort de vie, espace de travail et détente – idéale pour les familles exigeantes. Ses atouts : • 227 m² habitables répartis sur trois niveaux • 8 pièces polyvalentes • Deux terrasses, piscine extérieure et solarium • Espace bien-être avec sauna et salle de fitness intérieure • Cuisine équipée haut de gamme, climatisation et équipements domotiques • Architecture mêlant bois et pierre naturelle • Deux places de parking privatives. Vivez avec style et vue panoramique. Dès l'entrée dans le hall lumineux, vous serez séduit par un concept d'aménagement bien pensé : la cuisine ouverte, dotée d'appareils haut de gamme, vous invite à cuisiner et à savourer vos repas. Les baies vitrées du séjour/salle à manger d'environ 35 m² créent une sensation d'espace exceptionnelle. La terrasse attenante, exposée plein sud, offre une vue imprenable à 180° sur les champs – l'endroit idéal pour se prélasser au soleil ou profiter des douces soirées d'été. Un escalier extérieur relie le séjour à la terrasse inférieure, agrémentée d'une piscine extérieure et d'un confortable espace détente. Des arbres matures et des plantations de bambous modernes créent une oasis privée aux accents méditerranéens. La suite parentale d'environ 30 m² dispose d'une cheminée, d'un dressing et d'une luxueuse salle de bains privative avec baignoire balnéo, douche à effet pluie et double vasque. Un bureau séparé, avec ses propres toilettes invités, est à votre disposition pour travailler efficacement à domicile. Bien-être, détente, vie de famille : un véritable atout vous attend au rez-de-jardin. Le séjour ouvert, avec sa cheminée et sa vue sur la piscine, crée une atmosphère unique – parfaite pour lire, se détendre ou se réfugier lors des journées plus fraîches. Deux chambres d'enfants, chacune avec sa propre terrasse exposée ouest, offrent un espace idéal pour les plus jeunes ou vos invités. L'espace bien-être exclusif, avec sauna et salle de fitness intérieure, transforme votre maison en un véritable spa privé. Ce niveau est complété par des pièces de service et de rangement, dont une buanderie. Lumineux, aéré et modulable : le grenier. Un escalier flottant en érable mène à cet espace ouvert. La galerie est actuellement aménagée en bureau, et jouxte une chambre d'amis ou un espace de détente. Des stores électriques avec capteurs de vent et une climatisation moderne garantissent un confort optimal. En bref : cette villa est une prouesse architecturale, synonyme d'élégance, de confort et de vues panoramiques. La pierre naturelle se marie au bois, la technologie moderne à une atmosphère sereine : une demeure qui répond à toutes les attentes.

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com