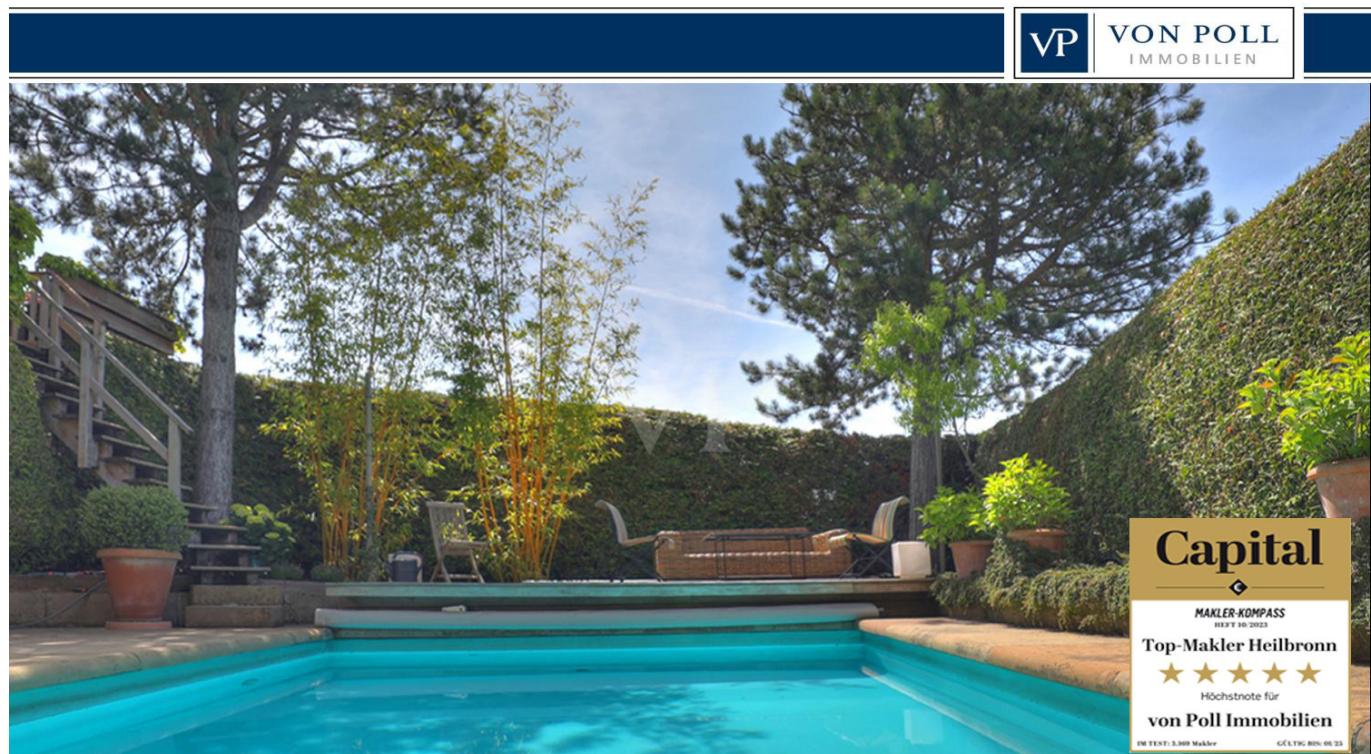


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

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 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	1.390.000 EUR
Surface habitable	ca. 227 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	Charpente en bois
Année de construction	1994	Surface de plancher	ca. 46 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

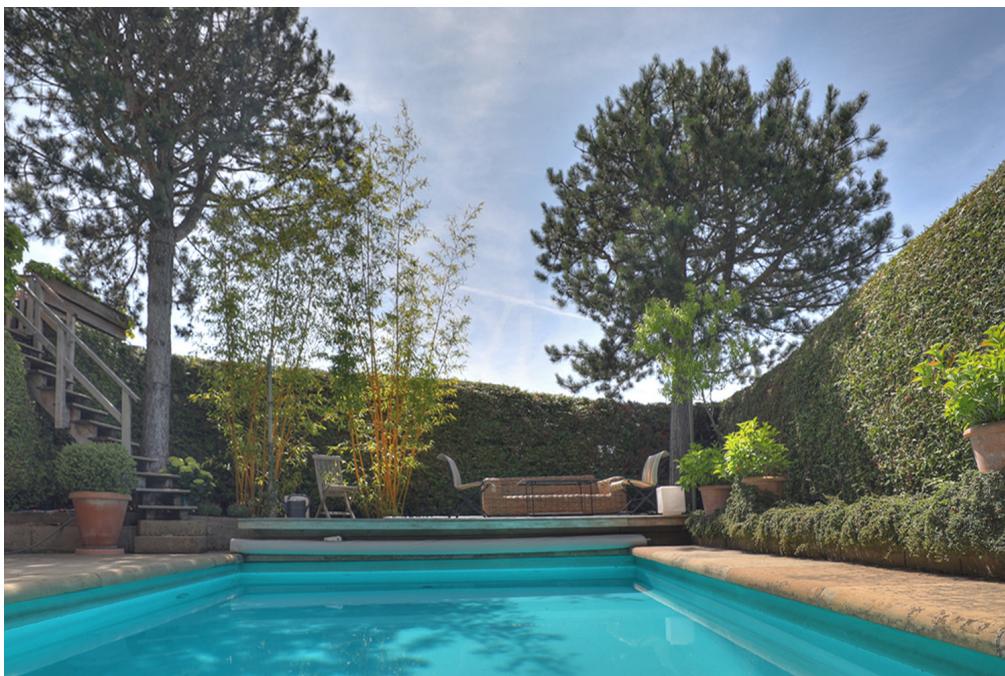
CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

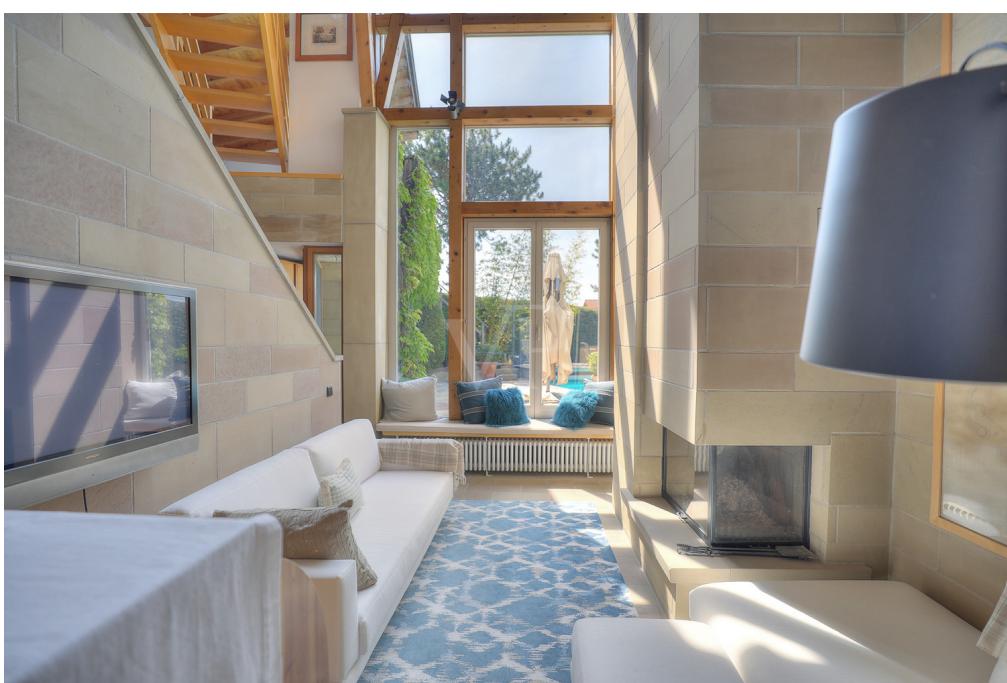
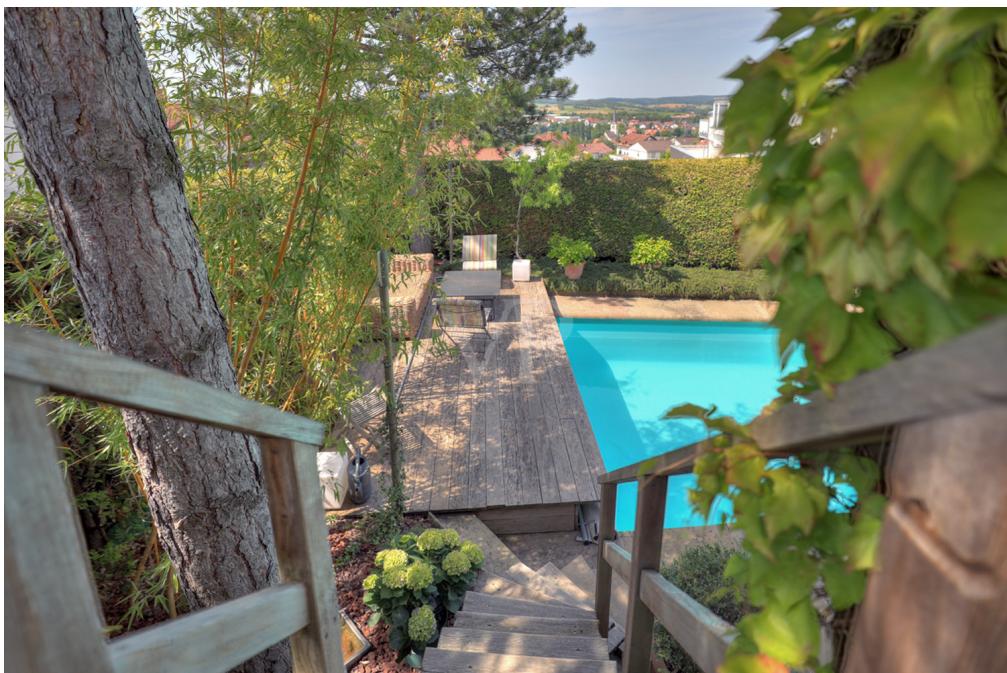
CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propriété



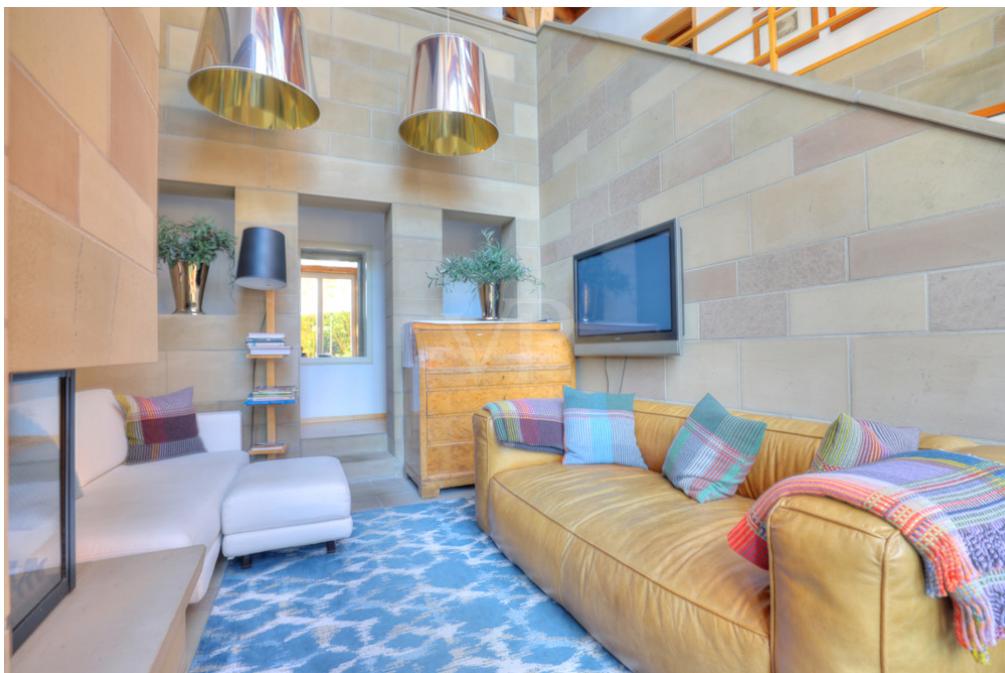
CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propriété



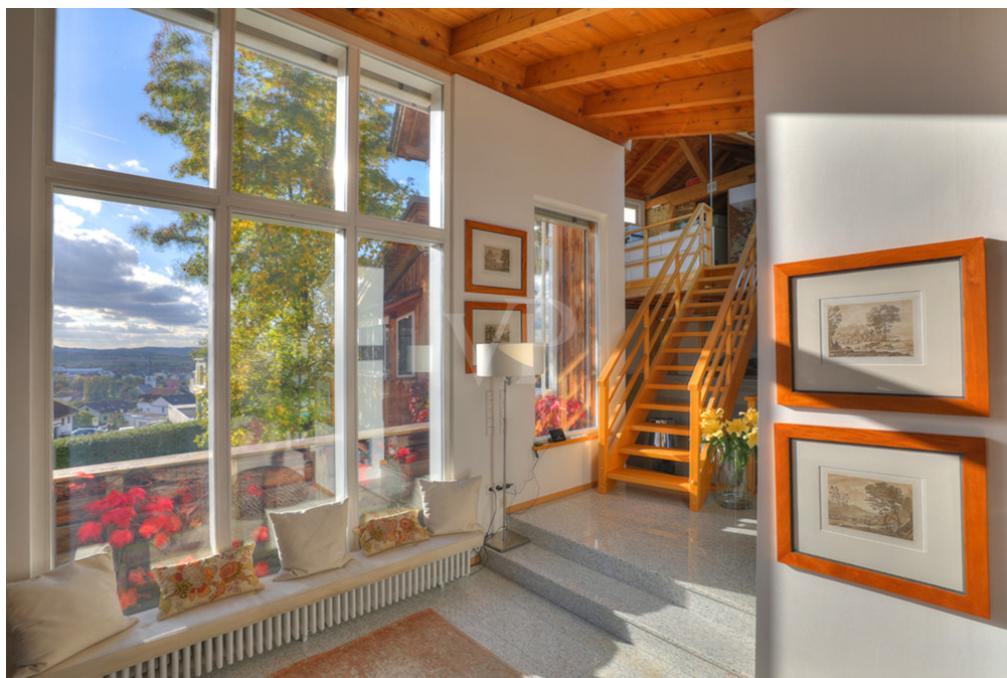
CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propriété



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

## La propriété



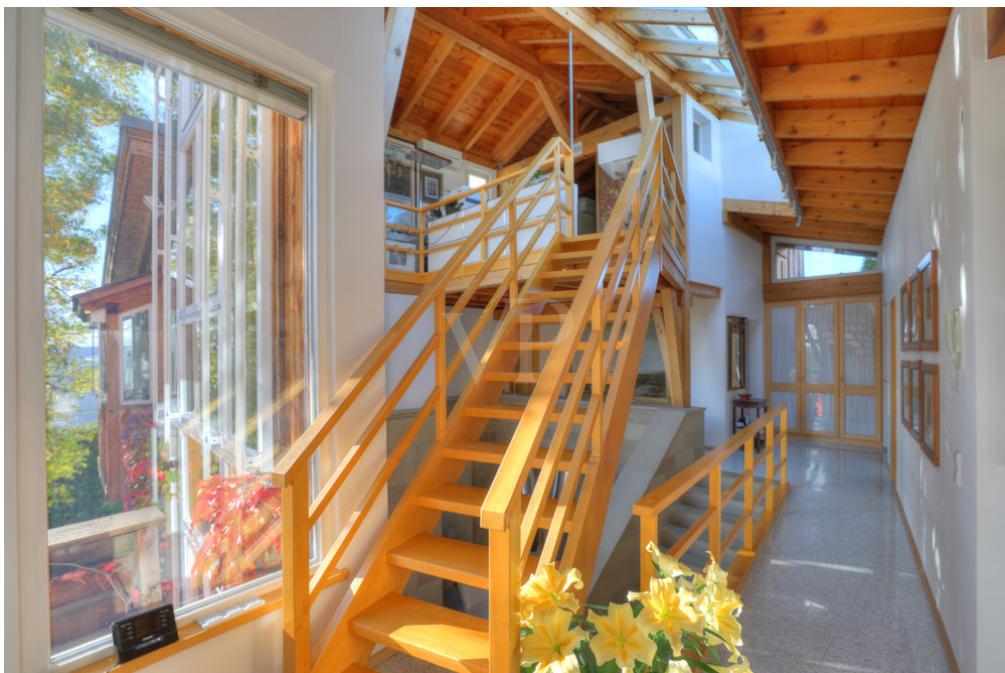
CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## La propriété



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

## La propriété



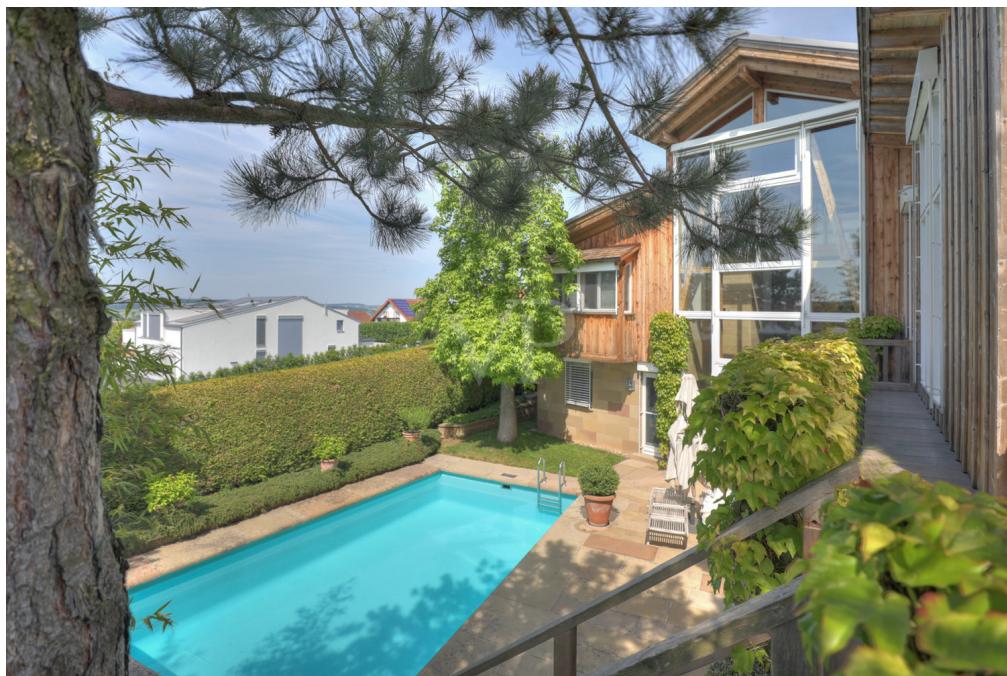
CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## 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

VP 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



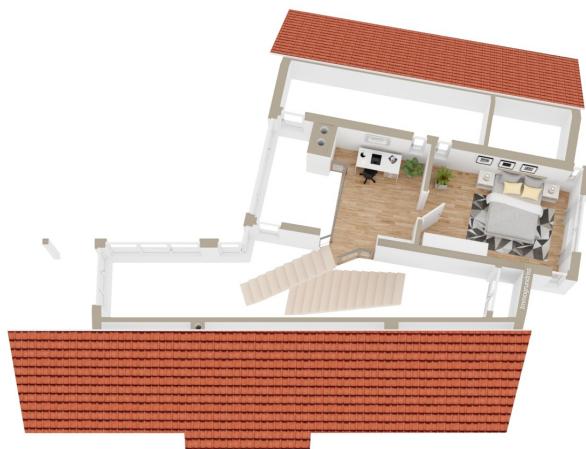
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

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 m<sup>2</sup>, la villa allie avec élégance confort de vie, espace de travail et détente – idéale pour les familles exigeantes. Ses atouts : • 227 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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)

**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 Energiebedarfssausweis 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.

**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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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