

Sinsheim

## Architektenhaus in Fernblicklage

????????? ??????????: 24188005

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)?????????: ca. 227 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 475 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188005
????????????	ca. 227 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ??? ?????????	5
?????????	2
????? ?????????????	1994
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????

??????	?????????????
????????????	?????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
????????? ?????????????	???????? ??????????
????????????????????????	ca. 46 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 24188005 - 74889 Sinsheim

???????????? ?????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?????	OEL	????? ?????????? ??????????	161.20 kWh/m²a
?????????? ???????????? ?????? ??	30.04.2031	????????? ???????????? ?????????	F
???? ?????	????	????????? ????????? ?????????	

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



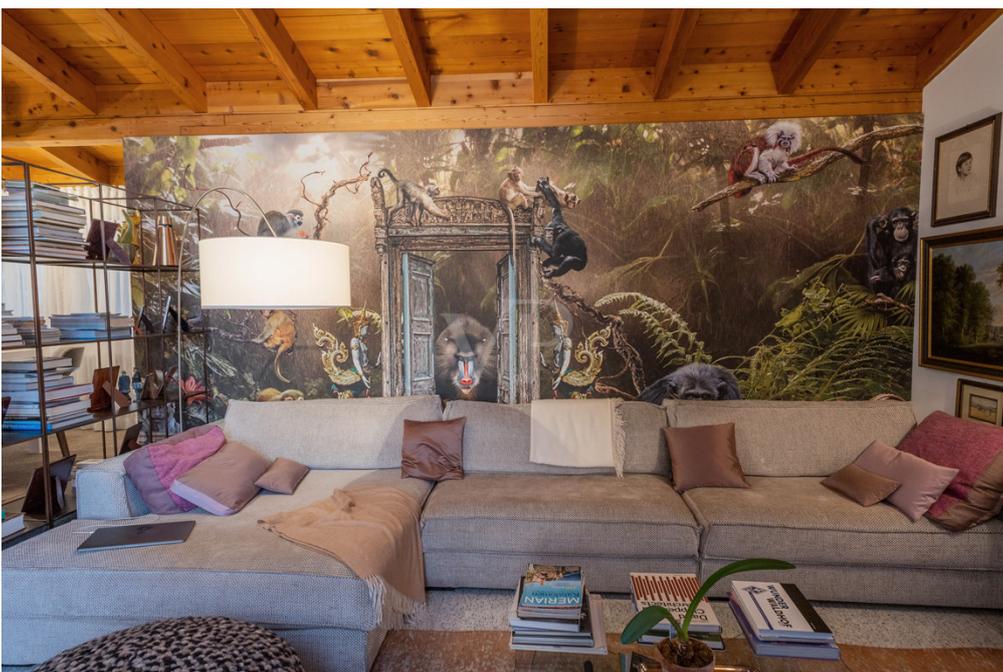
???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



???????? ??: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ????????



???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



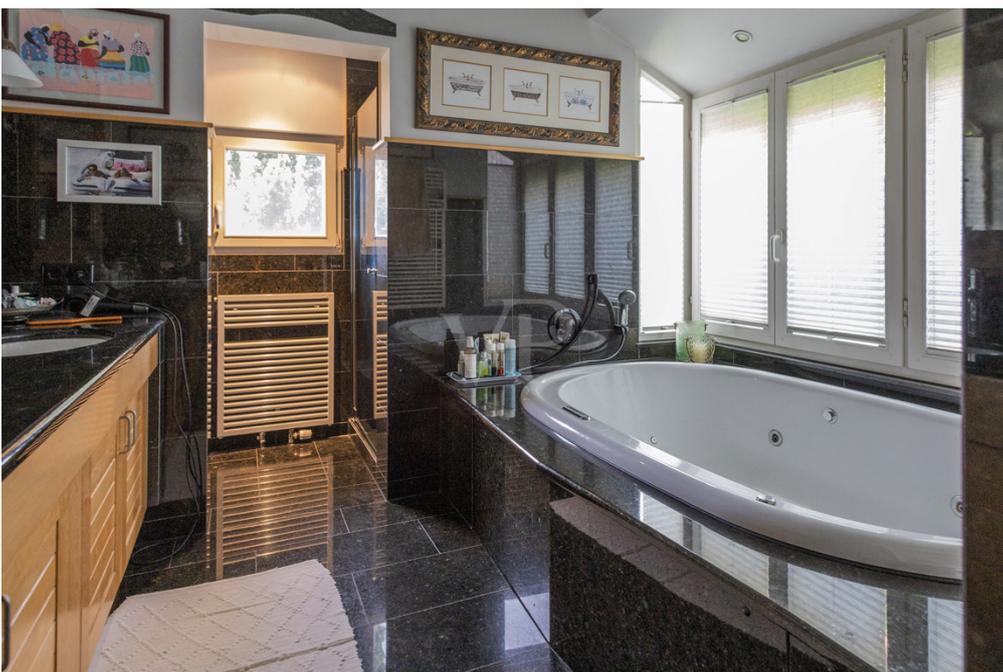
???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



???????? ??: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ????????



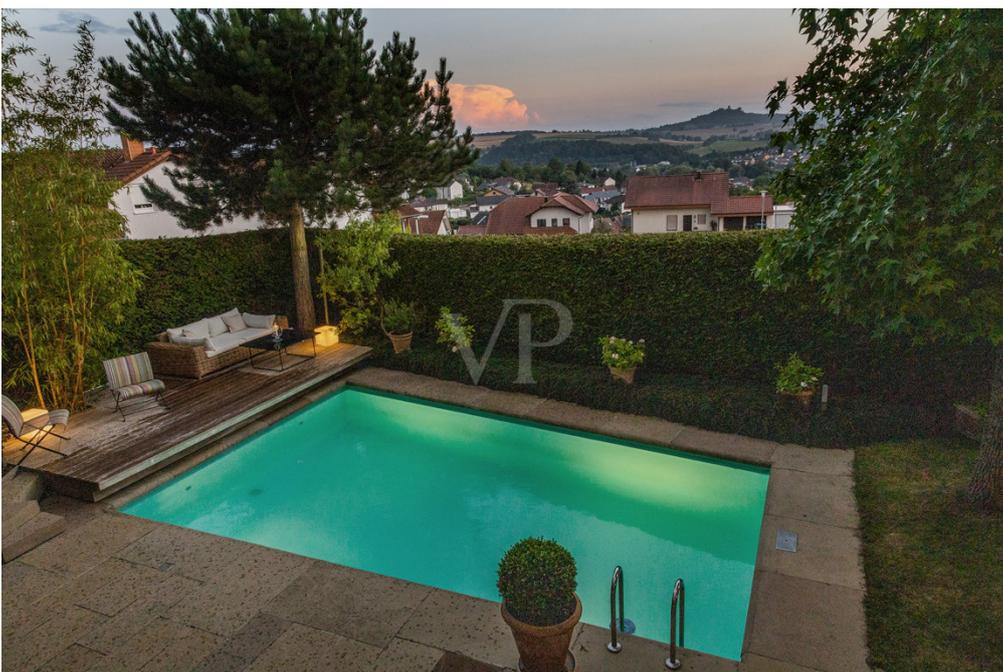
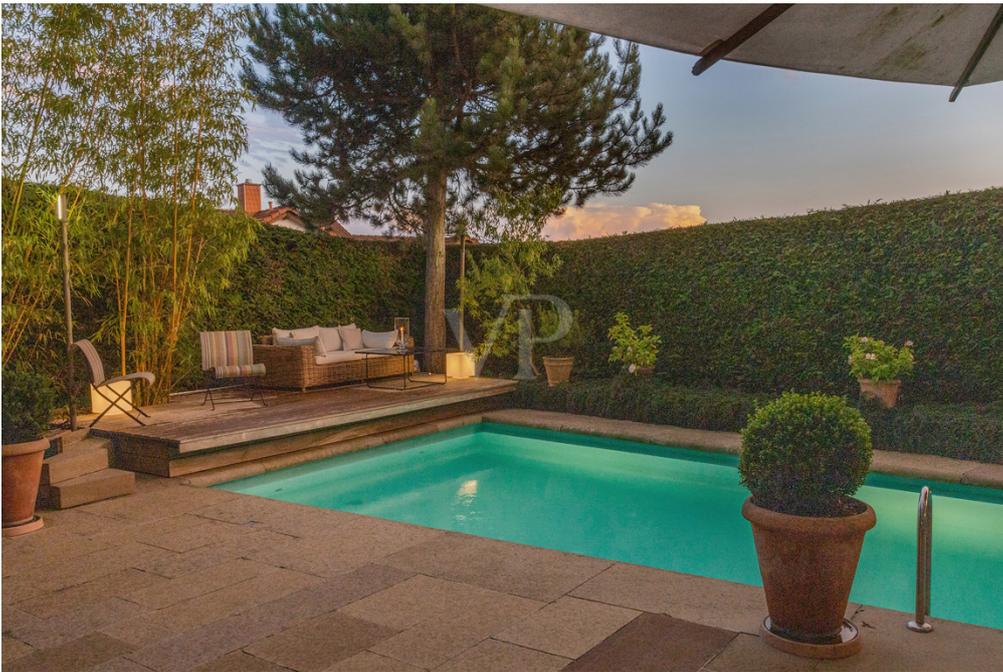
???????? ?????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ????????



???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

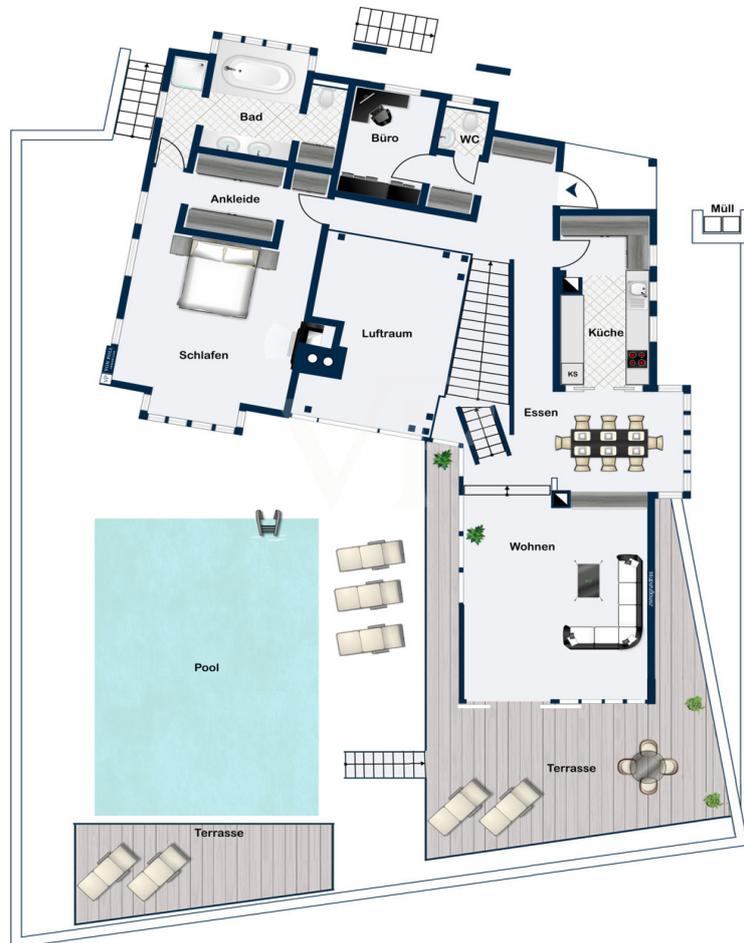
?? ?????????

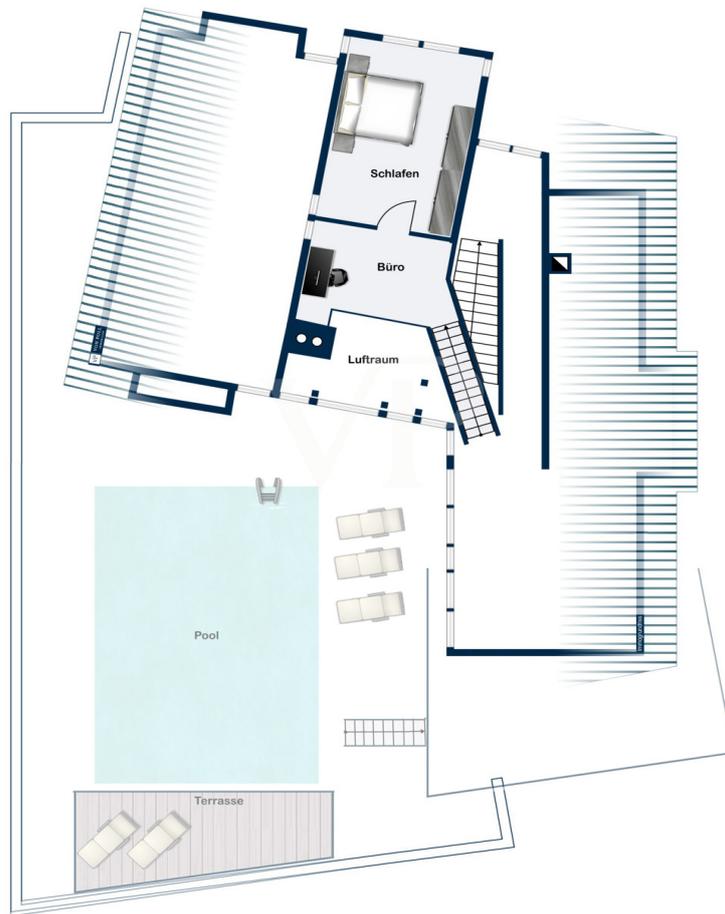


???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

??? ?????? ???????????

Architektenhaus in Fernblicklage. Wenn Sie moderne Architektur, bodentiefe Glasfronten und großzügige offene Raumkonzepte schätzen, dann sollten Sie diese Villa persönlich in Augenschein nehmen. In einer ruhigen, begehrten Lage von Sinsheim liegt dieses hochklassige Raumwunder für die Familie mit gehobenen Ansprüchen. Entspannen Sie auf den zwei Terrassen, am Außenpool, im eigenen Wellness Bereich mit Indoor Pool und Sauna, oder lassen Sie den Blick über die benachbarten Felder schweifen. Die Immobilie wurde auf einem ca. 475 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet und verbindet gekonnt Wohnen, Arbeiten und Wellness. Auf drei Etagen verteilen sich 8 Zimmer mit ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bieten somit jede Menge Platz zur freien Entfaltung. Über die lichtdurchflutete Diele im Erdgeschoss gelangen Sie in die voll ausgestattete Einbauküche - die Klimaanlage sorgt bei Hitzeperioden für Abkühlung. Der offene, ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich schließt sich direkt an. Auf der benachbarten Terrasse (Süd-Ausrichtung) genießen Sie einen 180° Blick und können Sonne tanken. Eine Treppe führt von hier aus auf die untere Ebene mit Außenpool und Sonnendeck. Der alte Baumbestand und die modernen Bambussträucher spenden Schatten an heißen Sommertagen. Wieder zurück im Erdgeschoss stehen Ihnen auch das ca. 30 m<sup>2</sup> große Master-Schlafzimmer mit Kamin, Ankleide und Bad en suit zur Verfügung. Das Tageslicht Badezimmer für die Eltern ist mit einer schönen Whirlpoolwanne, einem Doppelwaschtisch, einer ebenerdigen Dusche und einem WC ausgestattet. Ein kleines Büro mit separatem WC ist der perfekte Platz für ihr Home Office. In das Gartengeschoss gelangen Sie über die innenliegende, moderne Natursteintreppe. Absolutes Highlight ist das nach oben offene Kaminzimmer mit einem sensationellen Blick Richtung Außenpool - ein toller Platz zum Verweilen, Bücher lesen und Kraft tanken. Angrenzend befinden sich die zwei Kinderzimmer mit eigener Terrasse in West-Ausrichtung. Besonderes Augenmerk verdient der Wellnessbereich mit Sauna, Indoor Pool und separatem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche – warum also noch ins Wellnesshotel reisen? Neben einem Raum für die Heizung und den Öltank, gibt es noch einen weiteren Abstellraum / Keller, indem sich aktuell die Waschküche befindet. Das offen gestaltete helle Dachgeschoss, dass sie über eine schwebende Ahornholztreppe erreichen, beherbergt eine Galerie, die aktuell als Büro genutzt wird, sowie ein weiteres Schlafzimmer für Freunde und Familie. Gegen die direkte Sonneneinstrahlung schützen die außenliegenden elektrischen Markisen (mit Windwächter) an den Dachfenstern, Abhilfe bei heißen Sommertagen bieten auch die Klimaanlage, die in beiden Zimmern verbaut wurden. Ein architektonisches Highlight mit einem gelungenen Mix aus Holz- und Natursteinelementen, dass Ihnen Komfort, Wellness und viel Platz bietet. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von der

geschmackvollen Immobilie - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

????????????????? ??? ??????????

- 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
- 1x PKW Stellplatz

Sanierung:

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
- Neue Öltanks
- Holzdeck bei Terrasse und Schwimmbad erneuert

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

??? ??? ??? ????????????

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 Ortsteil von Sinsheim.

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 161.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24188005 - 74889 Sinsheim

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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