

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

# Wo Architektur auf Lebensqualität trifft

Αριθμός ακινήτου: 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)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 227 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 475 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26188154
Επιφάνεια	ca. 227 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1994
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2025
Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 46 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2025

Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



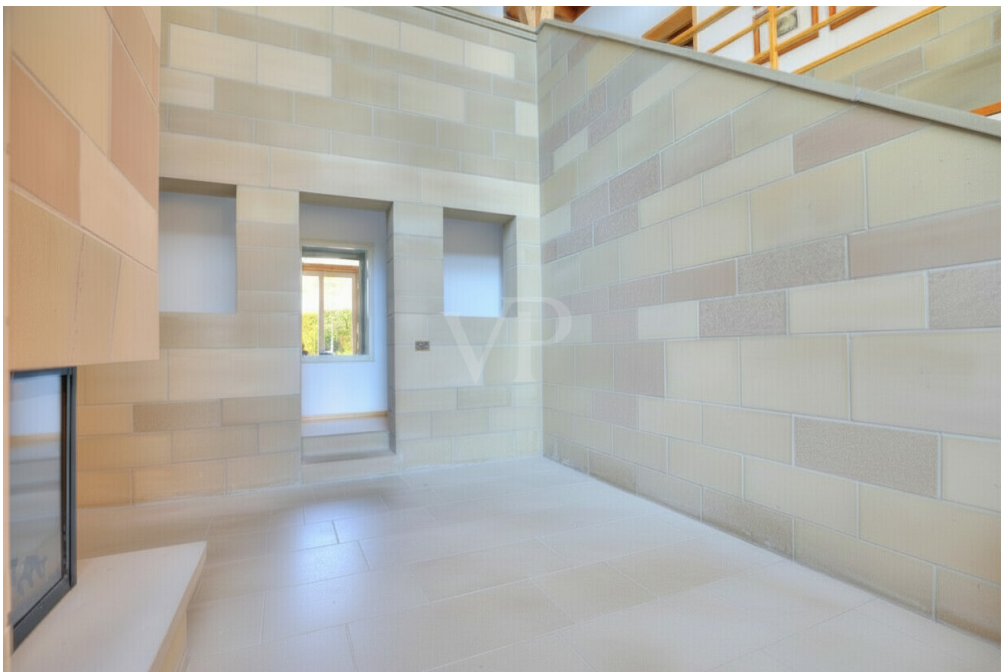
Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



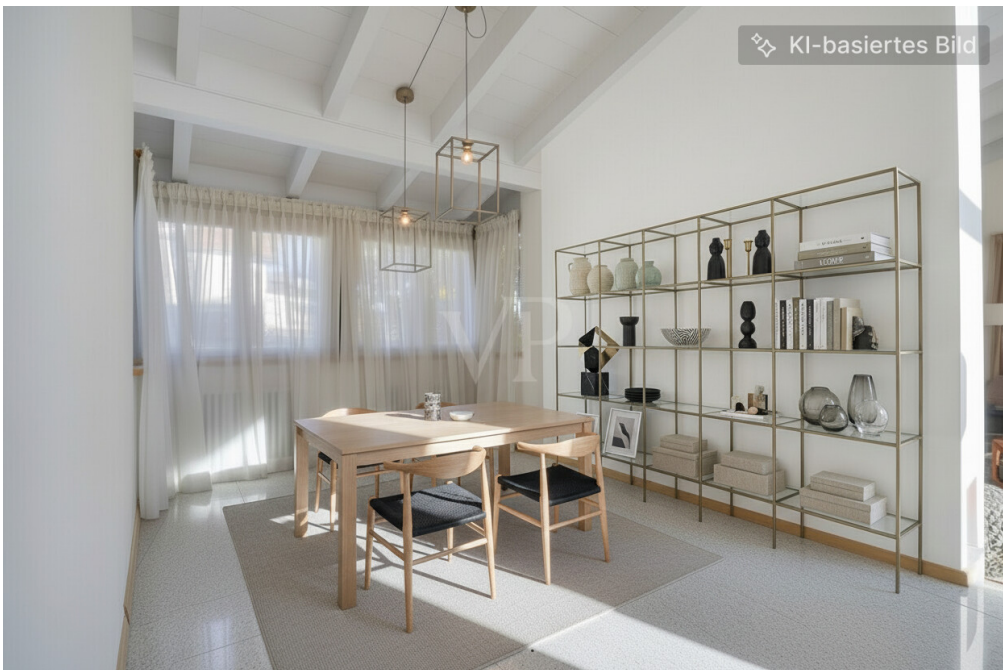
Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



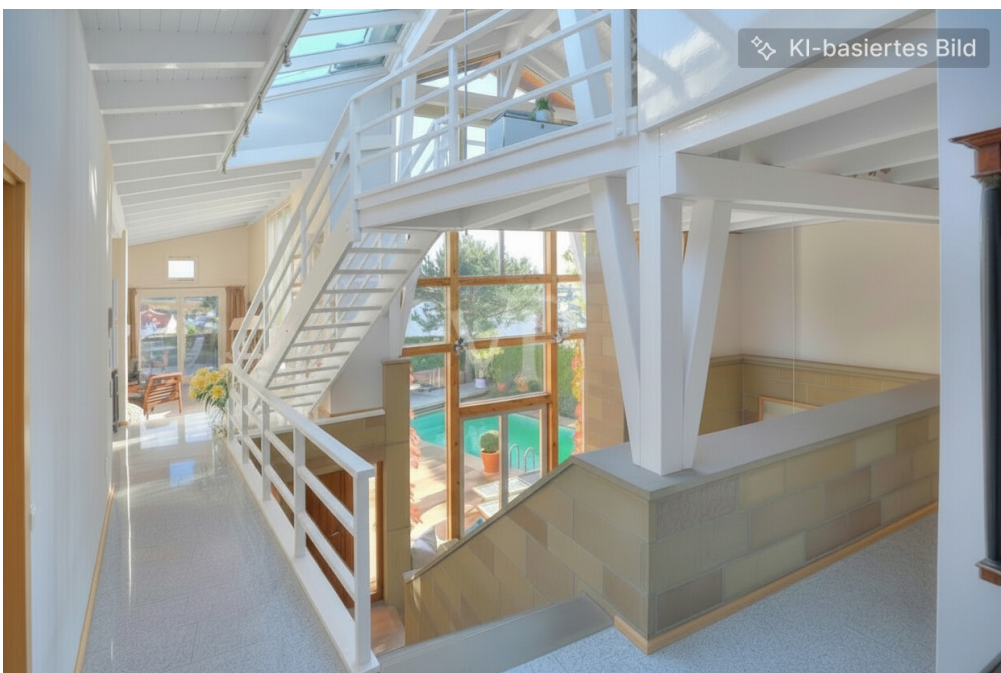
Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



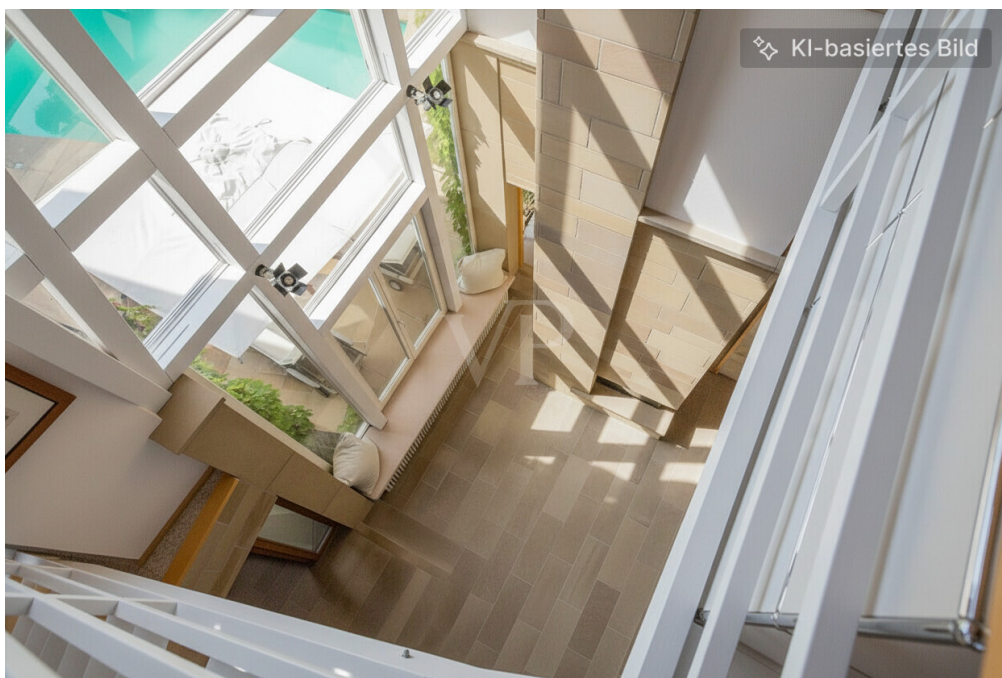
Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Το ακίνητο

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



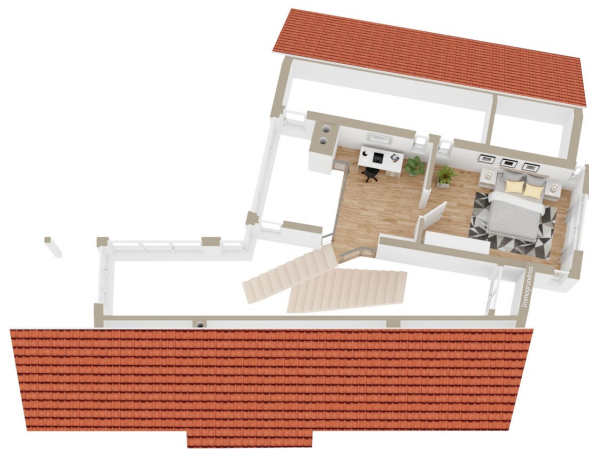
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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)

**Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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