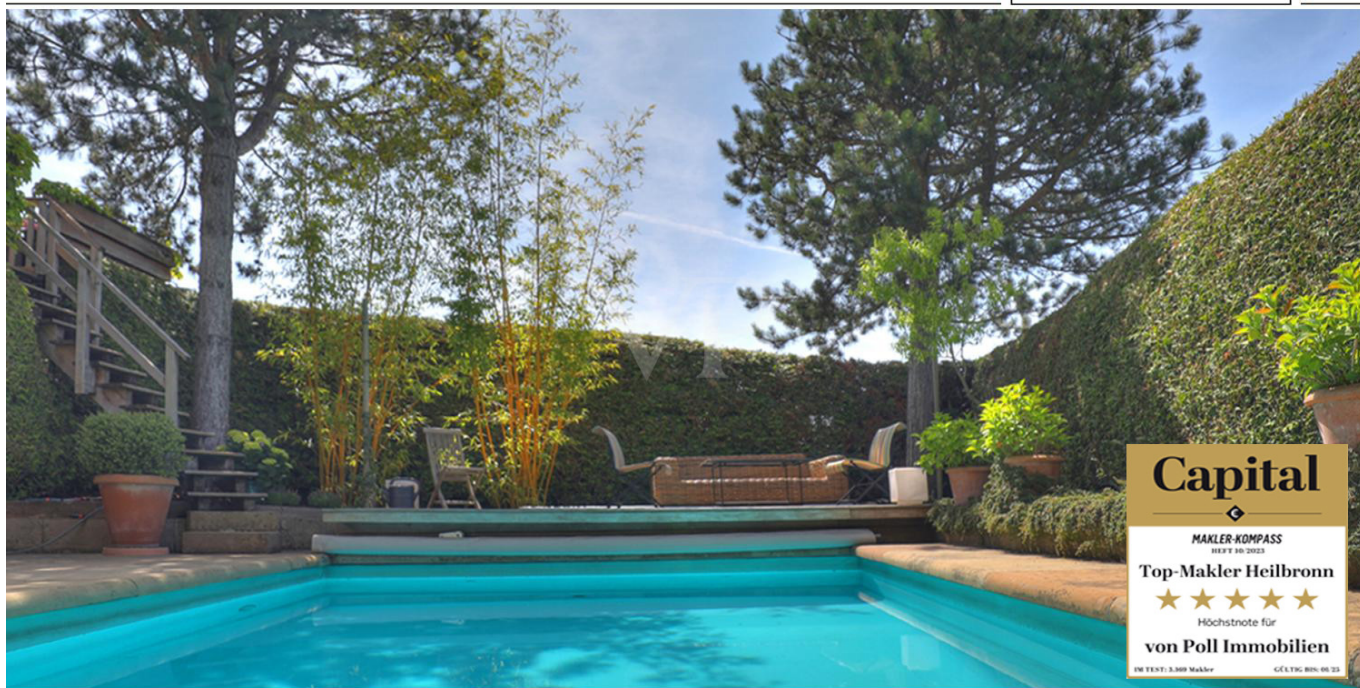


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Kivételes minőségű otthon – építész által tervezett ház napelemekkel, hoszvivattyúval, medencével, szaunával és lélegzetelállító panorámával.

VP azonosító: 25188059



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 475 m²

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Áttekintés

VP azonosító	25188059
Hasznos lakótér	ca. 227 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.390.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 46 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.05.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan



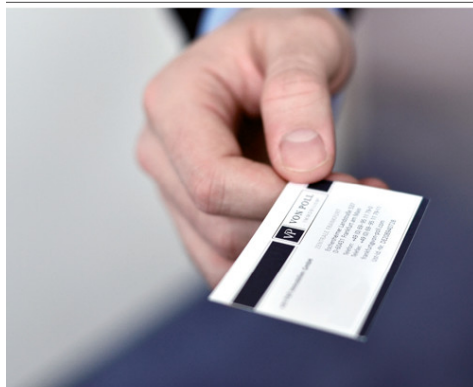
VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az ingatlan

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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



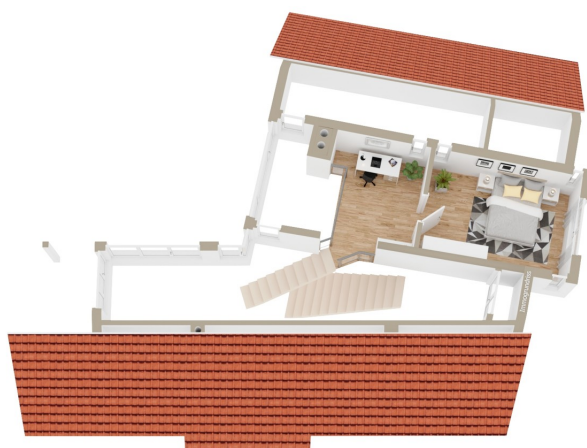
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Az első benyomás

Ha értékeli a modern dizájnt, a tágas alaprajzokat és a világos élettereket, akkor ez az exkluzív, építész által tervezett ház Sinsheim csendes, panorámás helyén el fogja ragadtatni. A körülbelül 475 m²-es telken fekvő villa a stílusos életet, a munkát és a pihenést a legmagasabb szinten ötvözi – ideális igényes családok számára. Kiemelt jellemzők egy pillantásra: • 227 m² lakótér három szinten • 8 sokoldalúan használható szoba • Két terasz, kültéri medence és napozóterasz • Wellness részleg szaunával és beltéri fitneszteremmel • Kiváló minőségű, beépített konyha, légkondicionáló és intelligens funkciók • Építészeti tervezés fa és természetes kő elemekkel • Két parkolóhely közvetlenül a ház mellett. Panorámás kilátással és stílusosan élni. A világos elosztóba lépve azonnal észreveszi a jól átgondolt lakhatási koncepciót: A nyitott konyha kiváló minőségű gépeivel csábít a főzéshez és az étkezés élvezetéhez. A körülbelül 35 m²-es nappali és étkező padlótól a mennyezetig érő ablakai kivételes térérzetet teremtenek. A szomszédos déli fekvésű terasz lélegzetelállító, 180°-os kilátást nyújt a mezőkre – ideális hely a napozáshoz vagy a kellemes nyári esték élvezetéhez. A nappaliból egy külső lépcső vezet az alsó teraszra, ahol kültéri medence és kényelmes társalgó található. Az idős fák és a modern bambuszültetvények egy privát oázist alkotnak mediterrán hangulattal. A körülbelül 30 m²-es fő hálószoba saját kandallóval, öltözővel és egy luxus fürdőszobával büszkélkedhet, amelyben pezsgőfürdő, esztétikus zuhany és dupla mosdó található. Egy különálló iroda és saját vendég-WC áll rendelkezésre az otthoni produktív munkavégzéshez. Wellness, elvonulás, családi élet: Igazi fénypont várja Önt a kertszínen: A nyitott terasz nappali kandallóval és medencére néző kilátással különleges hangulatot teremt – tökéletes olvasáshoz, pihenéshez vagy hűvösebb napokon való elvonuláshoz. Két gyermekszoba saját nyugatra néző terasszal kínál helyet a legfiatalabb családtagoknak vagy vendégeknek. Az exkluzív wellness-részleg szaunával és beltéri fitneszteremmel otthonát privát spa-rendezvényké alakítja. A szintet kényelmesen kiegészítik a háztartási és tárolóhelyiségek, beleértve a mosókonyhát is. Tágas, világos és rugalmasan alakítható: a tetőtér. Egy lebegő juharfa lépcső vezet a nyitott terasz padlásra. A galériát jelenleg irodaként használják, mellette pedig egy másik hálószoba található vendégek számára, vagy pihenőhelyként. A szélérzékelős elektromos napellenzők és a modern légkondicionáló itt is maximális kényelmet biztosítanak. Röviden: Ez a villa építészeti is kifejezi a stílusos, kényelmes és panorámás életstílust. A természetes kő és a fa találkozása, a modern technológia pedig nyugodt légkörrel – egy otthon, amely minden kívánnivalót maga után hagy.

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com