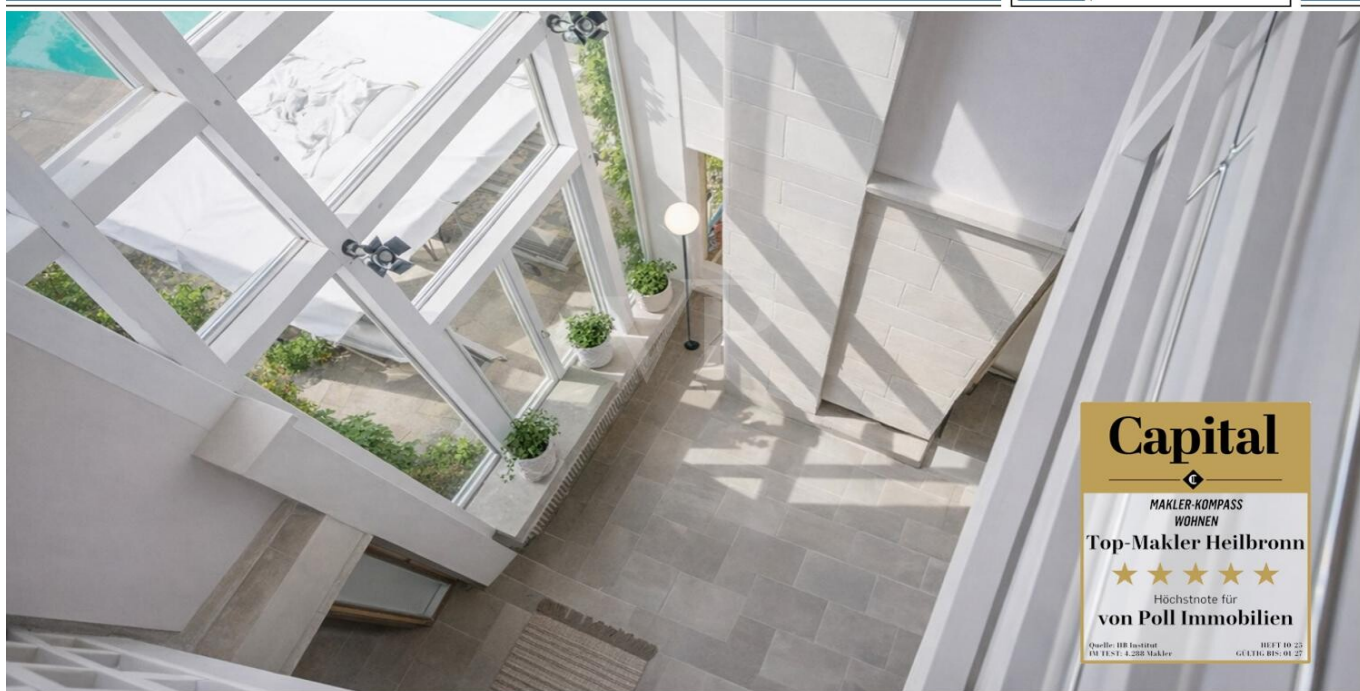


Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Wo Architektur auf Lebensqualität trifft

VP azonosító: 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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 475 m²

VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

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

VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Áttekintés

VP azonosító	26188154	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 227 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1994	Modernizálás / felújítás	2025
Parkolási lehetőségek	2 x Felsőzíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Fakeret
		Hasznos terület	ca. 46 m ²
		Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	28.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.05.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



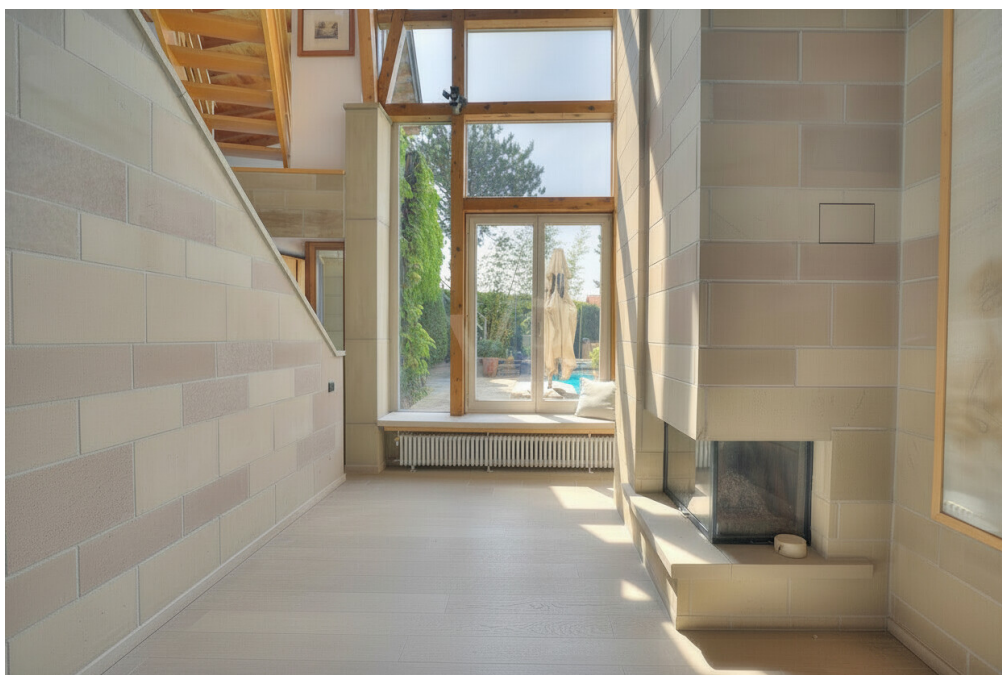
VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



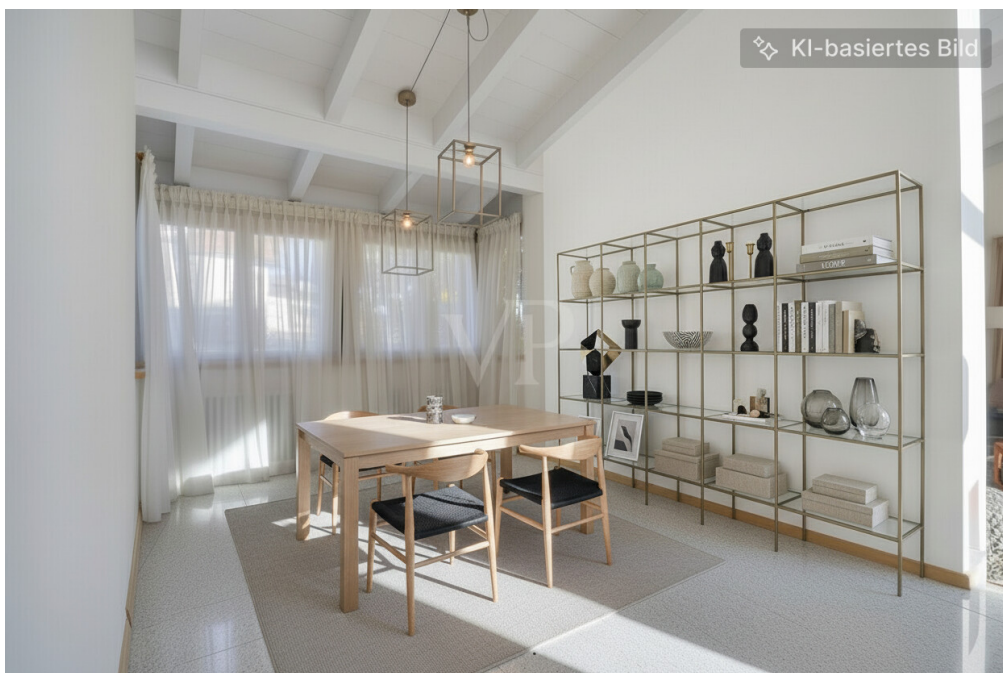
VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



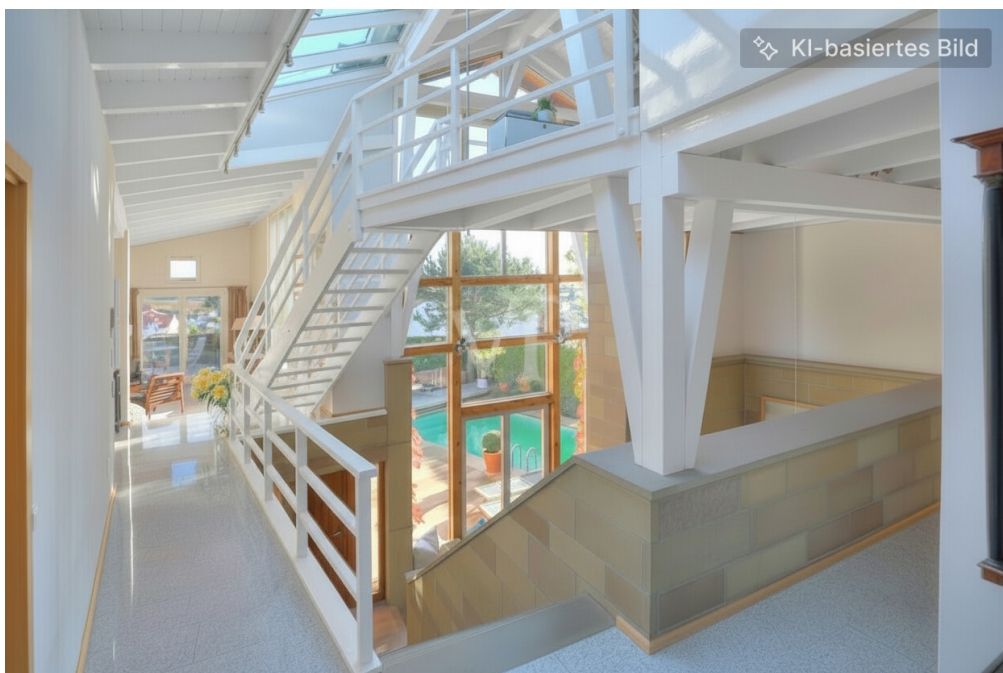
VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188154 - 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 OF THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



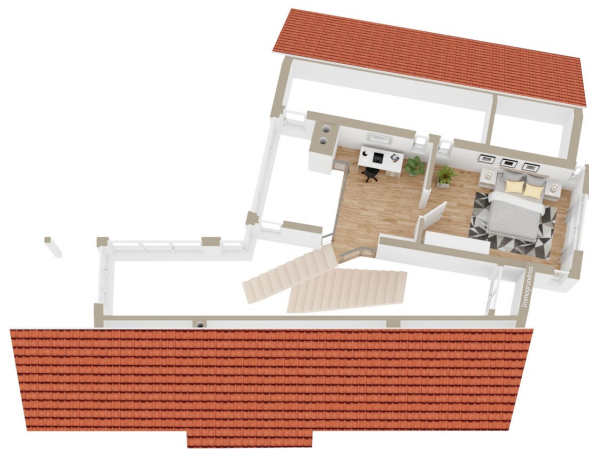
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

VP azonosító: 26188154 - 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: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

Az elso benyomás

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 m² 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.

VP azonosító: 26188154 - 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 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)

VP azonosító: 26188154 - 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: 26188154 - 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