

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

# Traumhaus mit Urlaubsflair – Pool, Wellnessbereich, Fernblick, Photovoltaik, Wärmepumpe, uvm.

VP azonosító: 26188354



VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 470 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

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

**VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Áttekintés

VP azonosító	26188354
Hasznos lakótér	ca. 225 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.390.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hasznos terület	ca. 45 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26188354 - 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/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

VP azonosító: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

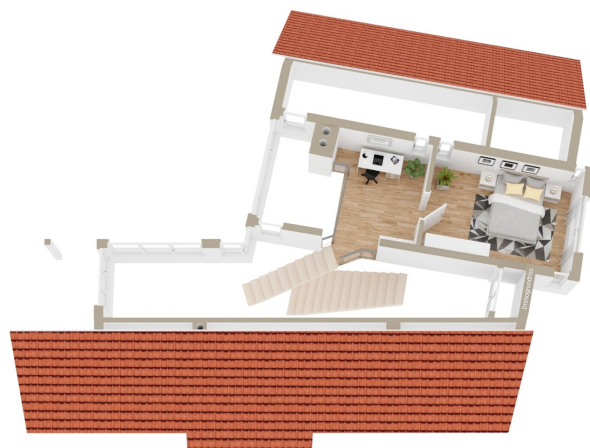
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

VP azonosító: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## **Az also benyomás**

**Wohnen wie im Urlaub – exklusive Wohlfühloase mit Pool, Wellnessbereich, Fernblick sowie modernster Energietechnik**

**Manche Häuser bieten Raum. Andere schaffen Lebensqualität.**

**Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint zeitlose Architektur, moderne Energietechnik und ein Wohngefühl, das man vom ersten Moment an spürt. Großzügige Fensterflächen, klare Linien und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen eine Atmosphäre voller Licht, Weite und Behaglichkeit.**

**Auf rund 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich acht Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob großzügiges Familienleben, Homeoffice mit zwei separaten Büros, Gästezimmer oder individuelle Rückzugsorte – dieses Haus passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner an und bietet dabei ein Höchstmaß an Wohnkomfort.**

**Besonders beeindruckend ist das durchdachte energetische Gesamtkonzept. Die im Jahr 2025 installierte Luft-Wärmepumpe, die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, die Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Wallbox für E-Mobilität schaffen beste Voraussetzungen für ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen. Umfangreiche Investitionen in die Gebäudehülle und moderne Haustechnik unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch der Immobilie.**

**Der Außenbereich präsentiert sich als private Wohlfühloase. Zwei großzügige Terrassen in Süd- und Westausrichtung, hochwertige Holzdecks an Pool- und Frühstücksterrasse sowie der attraktive Outdoor-Pool laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Der weitläufige Blick ins Grüne sorgt dabei für ein Wohngefühl, das an einen dauerhaften Urlaub erinnert.**

**Auch im Inneren setzt sich die hohe Wohnqualität konsequent fort. Ein Wellnessbereich mit Sauna, ein Fitnessbereich, zwei Kaminöfen, eine moderne Einbauküche, teilweise Fußbodenheizung, Klimaanlage, zwei Tageslichtbäder sowie ein Gäste-WC bieten ein Wohnniveau, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Elektrische Jalousien, eine moderne Beschattungssteuerung sowie ein umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und Videoüberwachung runden das Angebot ab.**

**In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und energetisch optimiert. Neben der Erneuerung der Heizungs- und Solartechnik wurden unter anderem die Dachfläche hochwertig mit einer langlebigen Stehfalzdeckung in Aluminium**

ausgeführt, die Beschattungstechnik modernisiert und die rückseitige Holzfassade durch eine hochwertige, gedämmte Putzfassade ersetzt.

Diese Immobilie überzeugt nicht allein durch ihre Ausstattung oder ihre Architektur. Sie überzeugt durch das Gefühl, angekommen zu sein. Durch die gelungene Verbindung aus Design, Nachhaltigkeit, Komfort und Privatsphäre entsteht ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen – und Wert auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und ein außergewöhnliches Wohnambiente legen.

**VP azonosító: 26188354 - 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: 26188354 - 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: 26188354 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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