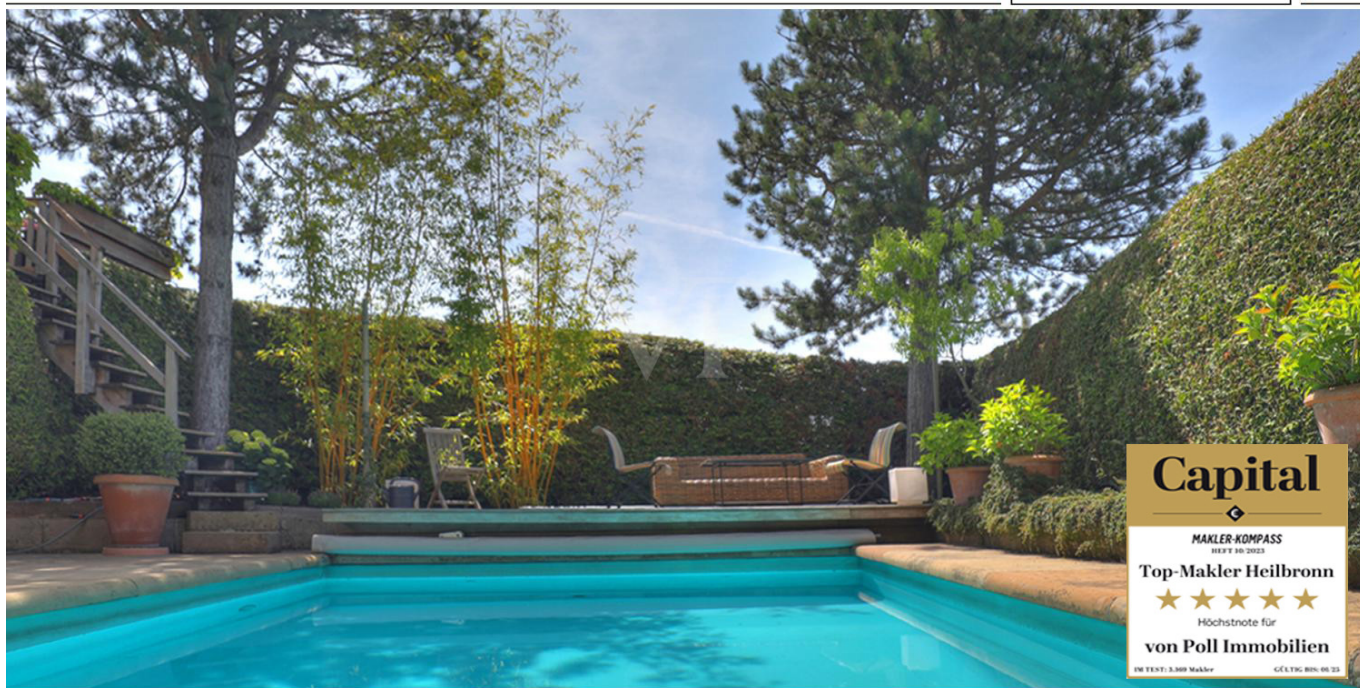


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Una casa di qualità eccezionale: progettata da un architetto, con pannelli solari, pompa di calore, piscina, sauna e viste panoramiche mozzafiato.

Codice oggetto: 25188059



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m²

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188059
Superficie netta	ca. 227 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.390.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 46 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	28.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà



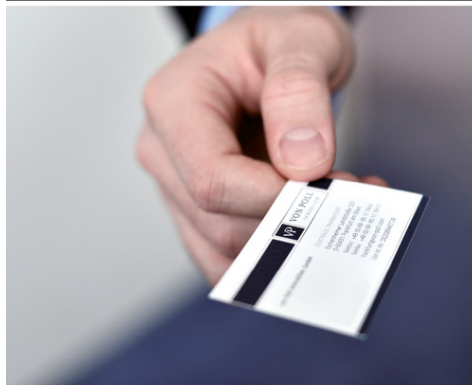
Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

La proprietà

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



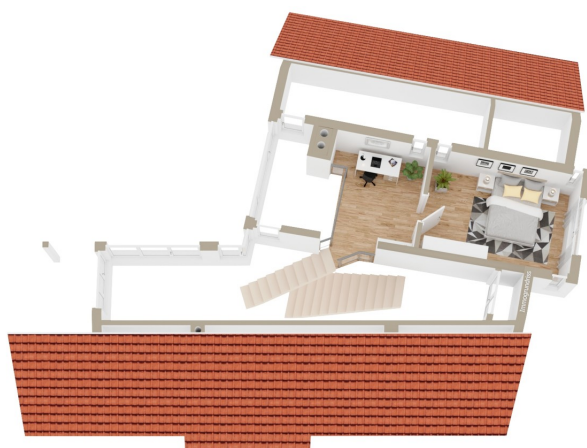
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Una prima impressione

Se apprezzate il design moderno, gli spazi ampi e gli spazi abitativi luminosi, rimarrete affascinati da questa esclusiva casa progettata da un architetto in una posizione tranquilla e panoramica a Sinsheim. Situata su un terreno di circa 475 m², la villa combina stile abitativo, lavoro e relax ai massimi livelli, ideale per famiglie esigenti. Punti salienti in sintesi: • 227 m² di superficie abitabile distribuiti su tre piani • 8 stanze versatili • Due terrazze, piscina esterna e solarium • Area benessere con sauna e area fitness interna • Cucina componibile di alta qualità, aria condizionata e funzionalità intelligenti • Design architettonico con elementi in legno e pietra naturale • Due posti auto direttamente presso la casa. Vivere con vista panoramica e stile. Entrando nell'ingresso luminoso, noterete immediatamente un concetto abitativo ben studiato: la cucina a pianta aperta con i suoi elettrodomestici di alta qualità vi invita a cucinare e gustare i pasti. Le finestre a tutta altezza nella zona giorno e pranzo di circa 35 m² creano un'eccezionale sensazione di spazio. L'adiacente terrazza esposta a sud offre una vista mozzafiato a 180° sui campi: il luogo ideale per prendere il sole o godersi le miti serate estive. Una scala esterna conduce dalla zona giorno alla terrazza inferiore con piscina esterna e confortevole area lounge. Alberi secolari e moderne piantagioni di bambù creano un'oasi privata dal fascino mediterraneo. La camera da letto principale di circa 30 m² vanta un camino privato, una cabina armadio e un lussuoso bagno privato con vasca idromassaggio, doccia a pioggia e doppio lavabo. Un ufficio separato con WC per gli ospiti è disponibile per lavorare in modo produttivo da casa. Benessere, ritiro, vita familiare: un vero gioiello vi aspetta al piano giardino: il soggiorno open space con camino e vista sulla piscina crea un'atmosfera speciale, perfetta per leggere, rilassarsi o come rifugio nelle giornate più fresche. Due camere da letto per bambini con la loro terrazza esposta a ovest offrono spazio per i membri più piccoli della famiglia o per gli ospiti. L'esclusiva area benessere con sauna e area fitness interna trasforma la vostra casa in un rifugio spa privato. Il piano è opportunamente completato da locali di servizio e ripostigli, tra cui una lavanderia. Arioso, luminoso e flessibile: l'attico. Una scala sospesa in acero conduce all'attico open space. La galleria è attualmente utilizzata come ufficio e accanto si trova un'altra camera da letto per gli ospiti o come rifugio. Tende da sole elettriche con sensori del vento e un moderno impianto di aria condizionata garantiscono anche qui il massimo comfort. In breve: questa villa è un esempio architettonico di stile abitativo con comfort e vista panoramica. La pietra naturale incontra il legno, la tecnologia moderna incontra un'atmosfera rilassata: una casa che non lascia nulla a desiderare.

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com