

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

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

Codice oggetto: 26188354



PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

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

**Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188354
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.390.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>28.90 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>12.05.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2025</b>

Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La proprietà



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®)

Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

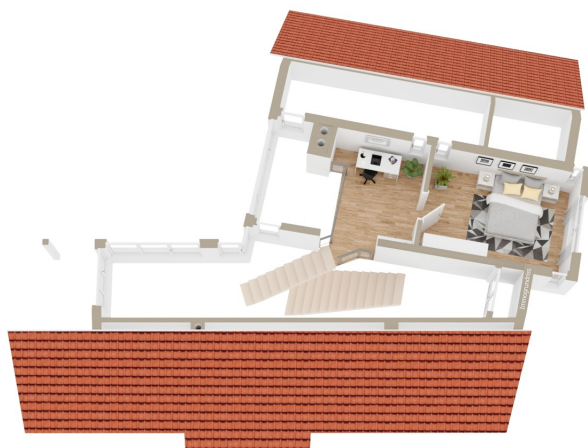
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Codice oggetto: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26188354 - 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 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)

**Codice oggetto: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## **Tutto sulla posizione**

**Sinsheim liegt im Herzen des Kraichgau 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: 26188354 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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