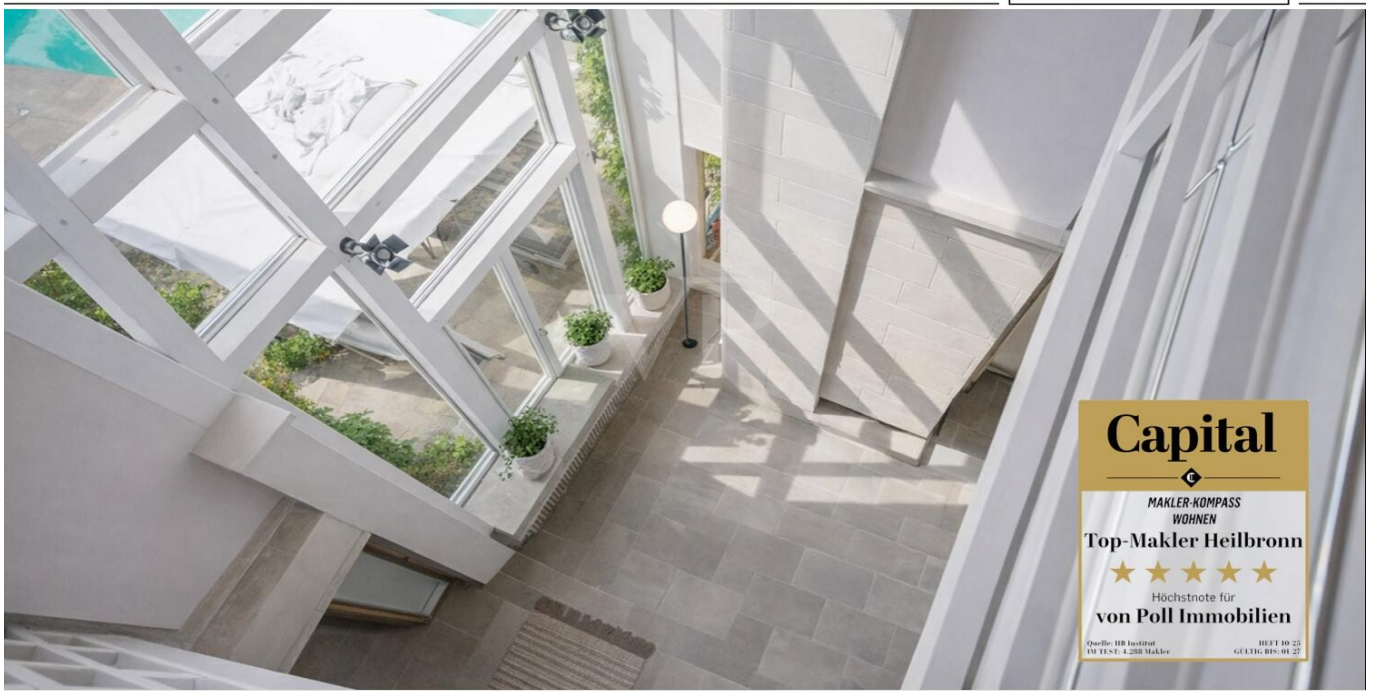


Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

# Wo Architektur auf Lebensqualität trifft

Número da propriedade: 26188154



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

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 227 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 475 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188154	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 227 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	5	Tipo de construção	Madeira
Casas de banho	2	Área útil	ca. 46 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1994	Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.05.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



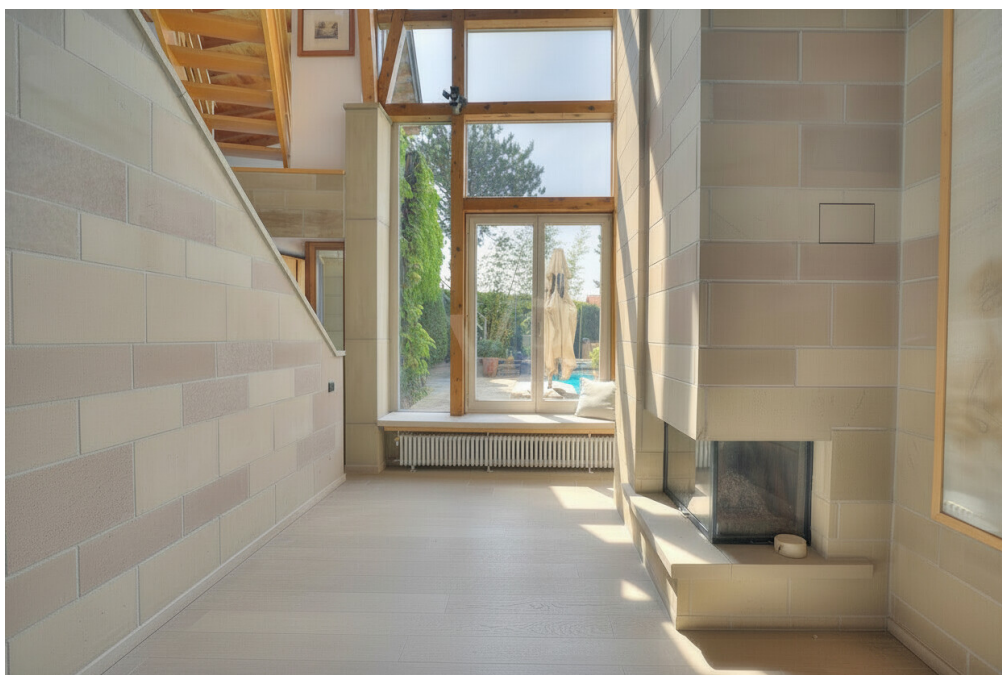
Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



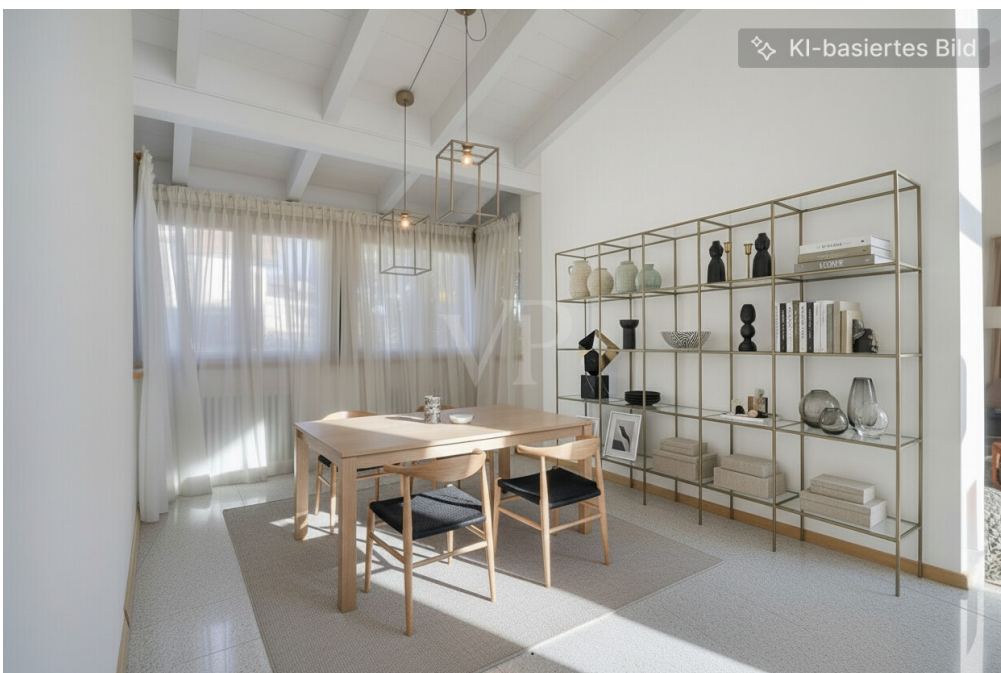
Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



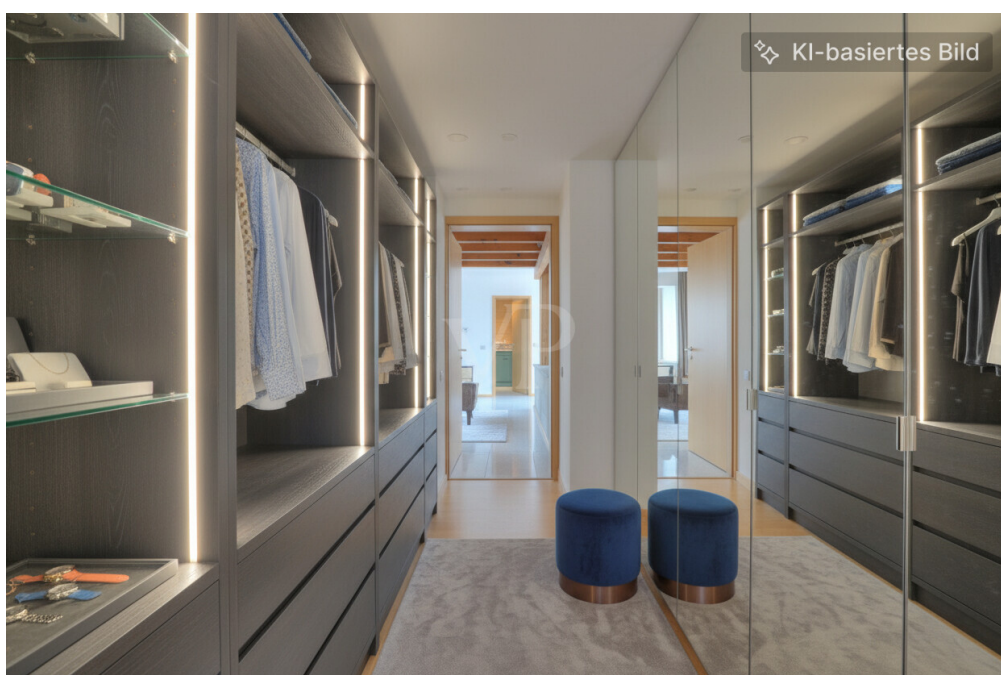
Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



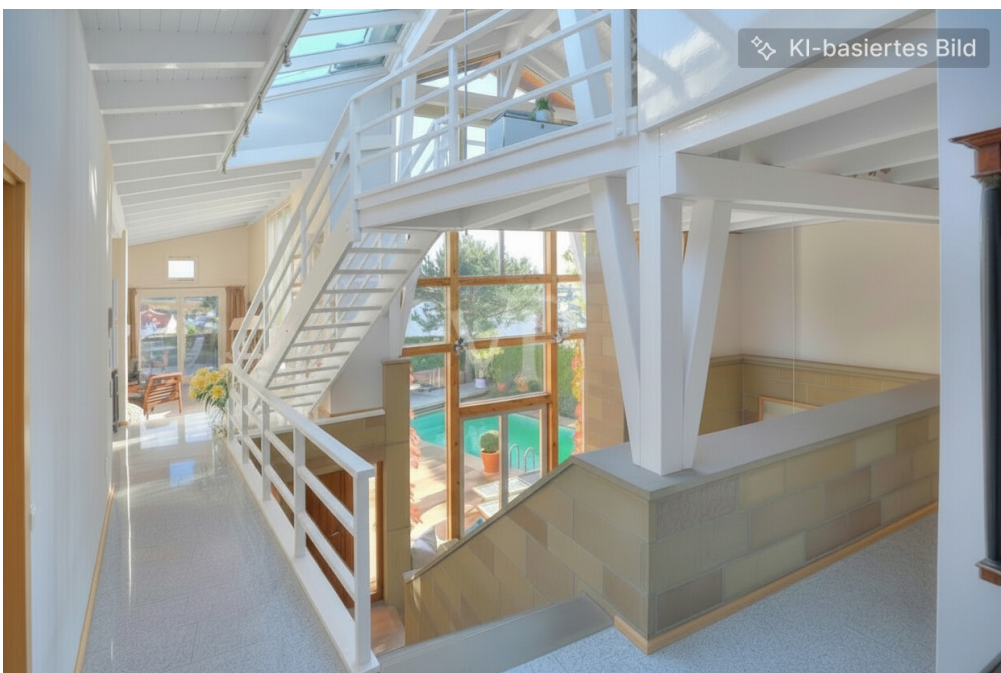
Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



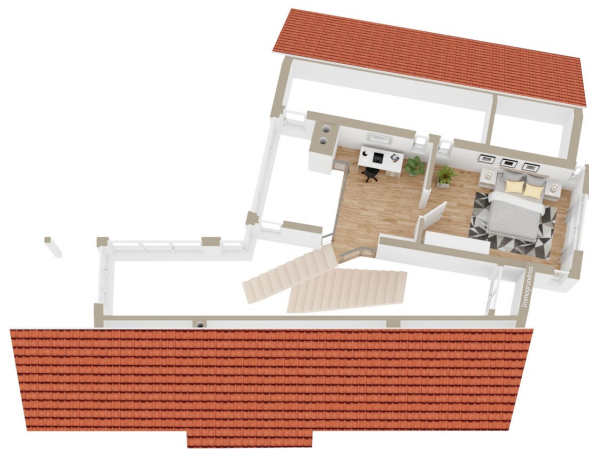
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Detalhes do equipamento

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)

**Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26188154 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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