

Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

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

Número da propriedade: 26188354



PREÇO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • ÁREA: ca. 225 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 470 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188354	Preço de compra	1.390.000 EUR
Área	ca. 225 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	8	Área útil	ca. 45 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26188354 - 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/m²a
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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



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®)

Número da propriedade: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

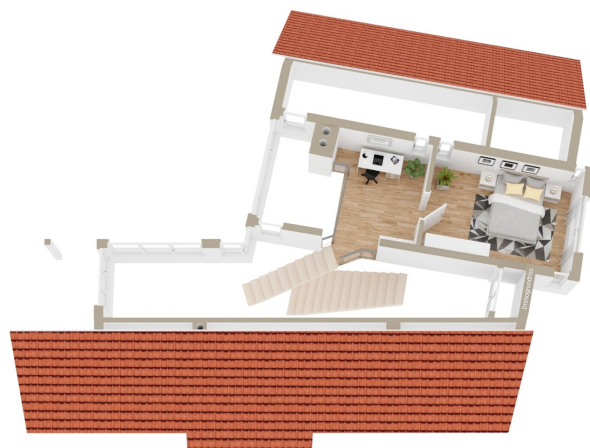
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número da propriedade: 26188354 - 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26188354 - 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
- Videüberwachung
- 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: 26188354 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt - Sinsheim**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26188354 - 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)**