Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

# Ein Zuhause der Extraklasse – Architektenhaus mit PV, Wärmepumpe, Pool, Sauna und traumhaftem Fernblick

***CODE DU BIEN: 25188059***

www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT:** 1.390.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 227 m$^2$ • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 475 m$^2$

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25188059 |
| Surface habitable | ca. 227 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 8 |
| Chambres à coucher | 5 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1994 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.390.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2025 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | Charpente en bois |
| Surface de plancher | ca. 46 m² |
| Aménagement | WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | ELECTRICITY |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 12.05.2035 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 28.90 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2025 |

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

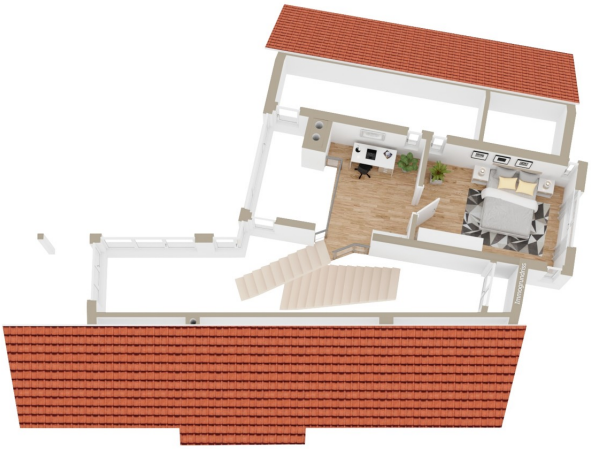
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# Une première impression

Wenn Sie modernes Design, großzügige Raumkonzepte und lichtdurchflutete Wohnwelten schätzen, wird Sie dieses exklusive Architektenhaus in ruhiger Fernblicklage von Sinsheim begeistern. Auf einem ca. 475 m² großen Grundstück vereint die Villa stilvolles Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf höchstem Niveau – ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Highlights im Überblick:
•227 m² Wohnfläche auf drei Etagen
•8 vielseitig nutzbare Zimmer
•Zwei Terrassen, Außenpool & Sonnendeck
•Wellness mit Sauna und Indoor Fitnessbereich
•Hochwertige Einbauküche, Klimaanlagen & Smart Features
•Architektonisches Design mit Holz- und Natursteinelementen
•Zwei Stellplätze direkt am Haus

Wohnen mit Weitblick & Stil
Schon beim Betreten der lichtdurchfluteten Diele eröffnet sich Ihnen ein wohldurchdachtes Wohnkonzept: Die offene Küche mit hochwertiger Ausstattung lädt zum Kochen und Genießen ein. Im ca. 35 m² großen Wohn- und Essbereich genießen Sie dank bodentiefer Fenster ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die angeschlossene Südterrasse bietet einen atemberaubenden 180°-Blick über die Felder – der ideale Ort für Sonnenstunden oder laue Sommerabende.
Vom Wohnbereich führt eine Außentreppe zur unteren Terrasse mit Außenpool und gemütlichem Lounge-Bereich. Alte Bäume und moderne Bambusbepflanzung schaffen hier eine private Oase mit mediterranem Flair.
Das ca. 30 m² große Master-Schlafzimmer begeistert mit eigenem Kamin, Ankleide und einem luxuriösen Bad en suite mit Whirlpoolwanne, Regendusche und Doppelwaschtisch. Für produktives Arbeiten von Zuhause steht Ihnen ein separates Büro mit eigenem Gäste-WC zur Verfügung.

Wellness, Rückzug, Familienleben
Im Gartengeschoss erwartet Sie ein echtes Highlight: Das offene Kaminzimmer mit Blick auf den Pool schafft eine besondere Atmosphäre – perfekt zum Lesen, Entspannen oder als Rückzugsort an kühleren Tagen. Zwei Kinderzimmer mit eigener Westterrasse bieten Raum für die jüngsten Familienmitglieder oder Gäste. Der exklusive Wellnessbereich mit Sauna und der Indoor Fitnessbereich macht das eigene Zuhause zur privaten Spa-

Landschaft.
Praktisch ergänzt wird das Geschoss durch Technik- und Abstellräume, inklusive Waschküche.

Luftig, hell & flexibel: Das Dachgeschoss
Über eine freischwebende Ahornholztreppe gelangen Sie ins offene Dachgeschoss. Die Galerie wird derzeit als Büro genutzt, daneben steht ein weiteres Schlafzimmer für Gäste oder als Rückzugsraum bereit. Elektrische Markisen mit Windwächter und moderne Klimaanlagen sorgen auch hier für besten Wohnkomfort.

Fazit:
Diese Villa ist ein architektonisches Statement für stilvolles Leben mit Komfort und Weitblick. Naturstein trifft auf Holz, moderne Technik auf entspannte Atmosphäre – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# Détails des commodités

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

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)

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com