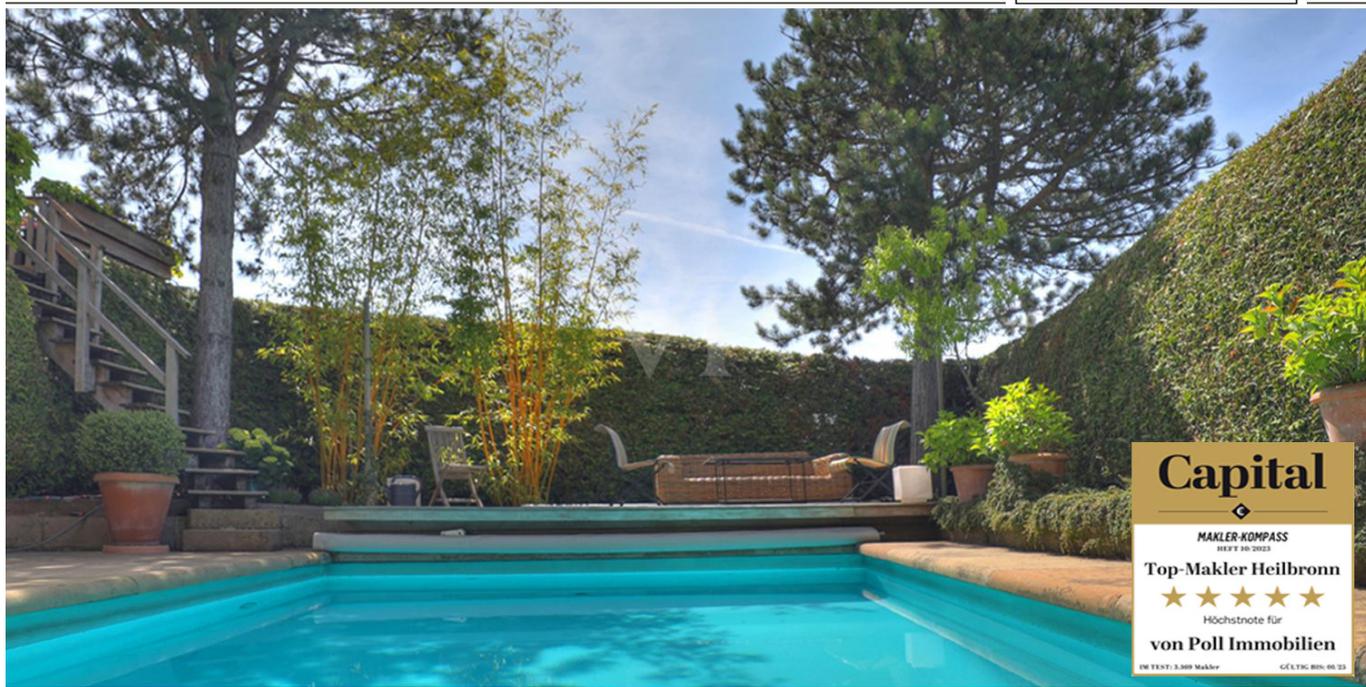


Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

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

Número da propriedade: 25188059



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

PREÇO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • ÁREA: ca. 227 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 475 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

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

Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188059	Preço de compra	1.390.000 EUR
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		

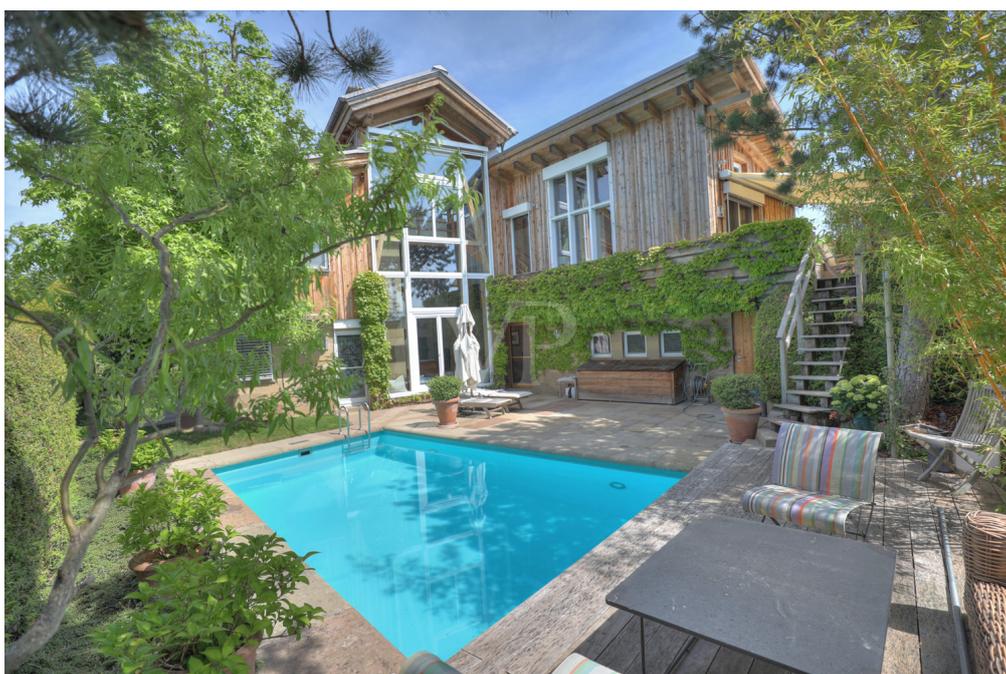
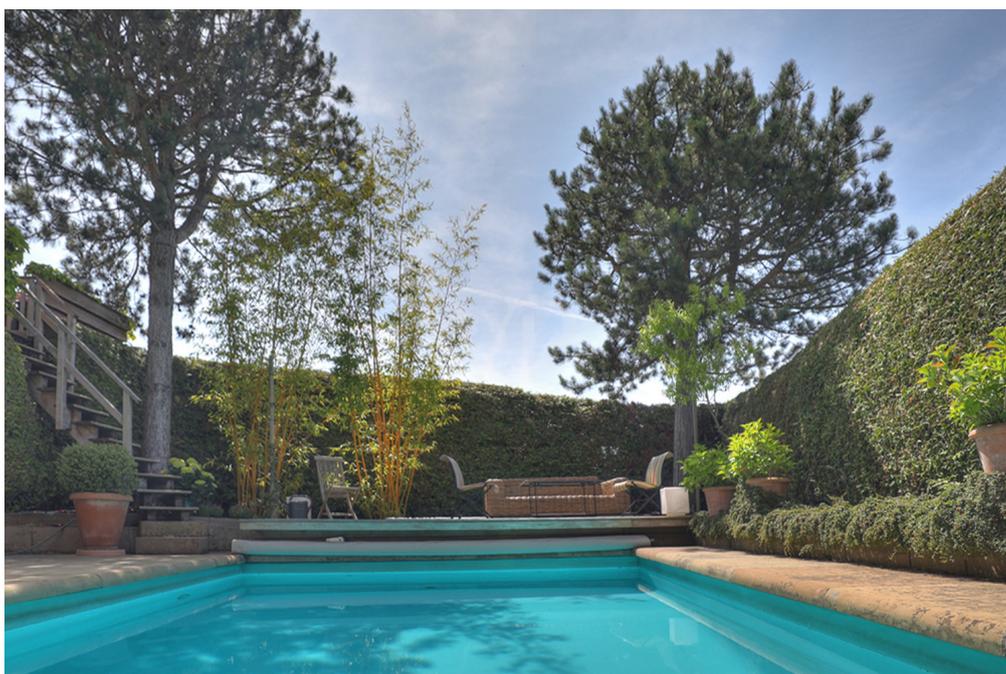
Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	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

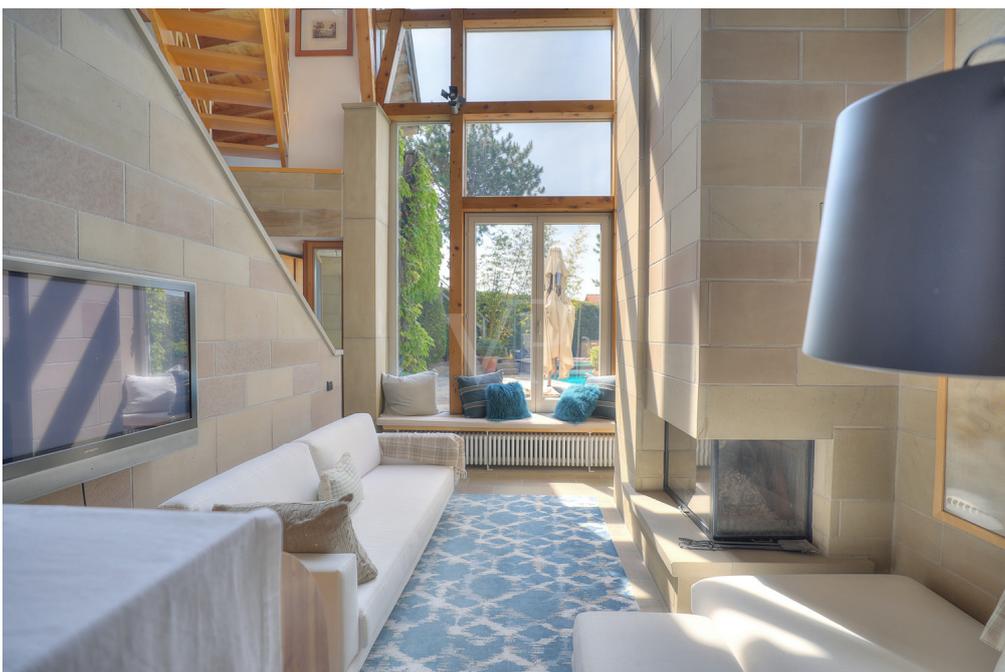
Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel



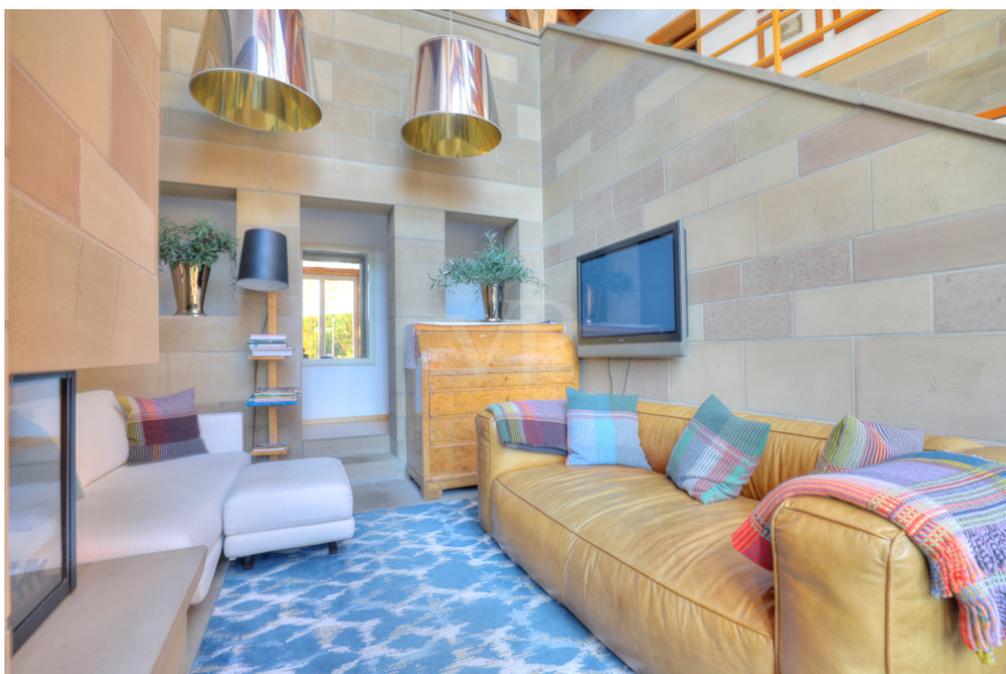
Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel



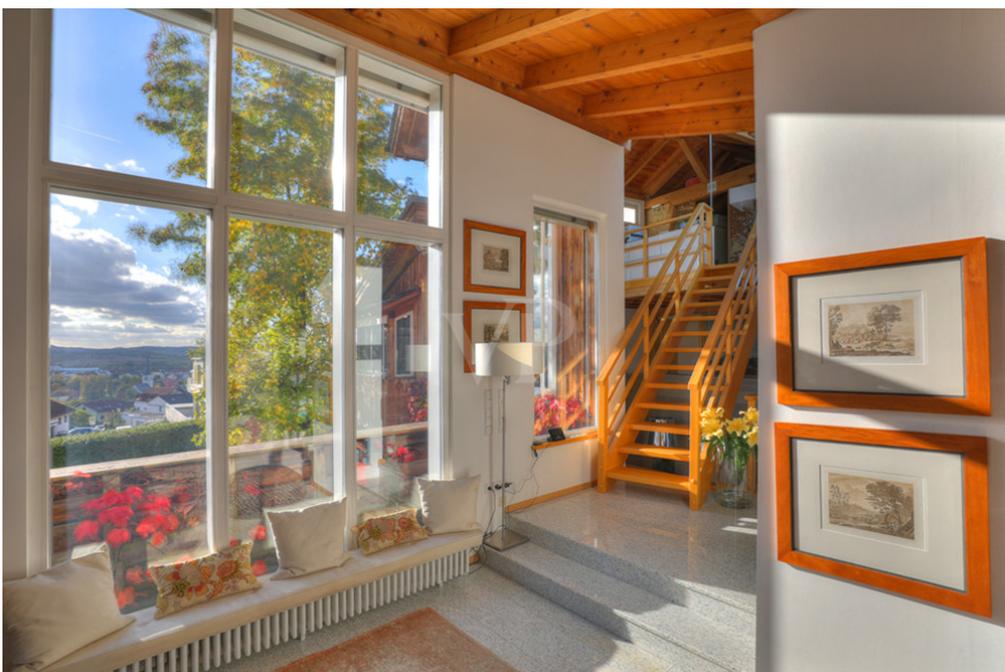
Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel



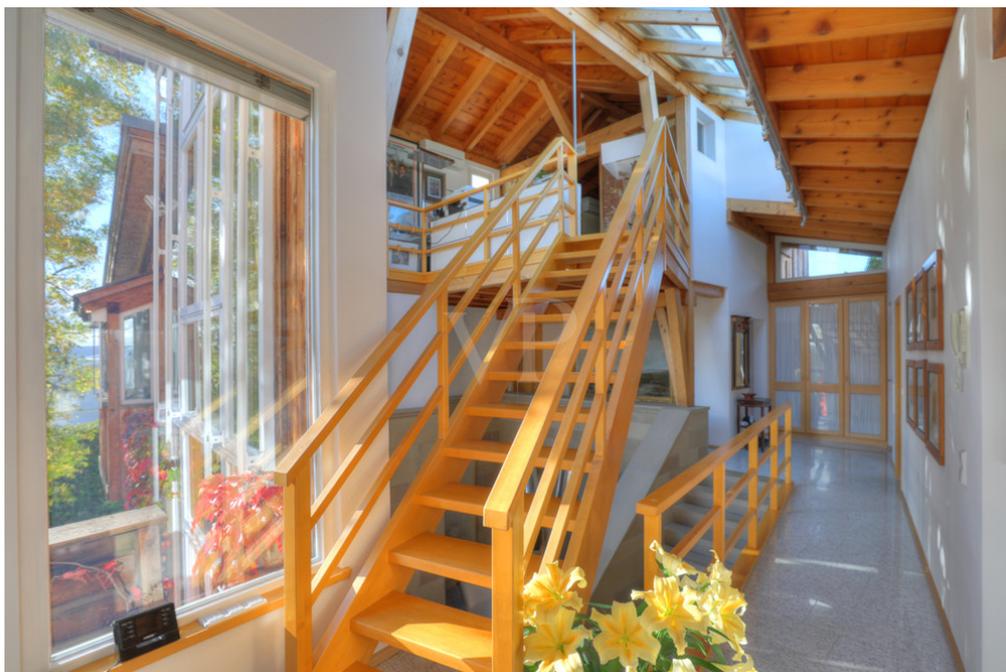
Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel



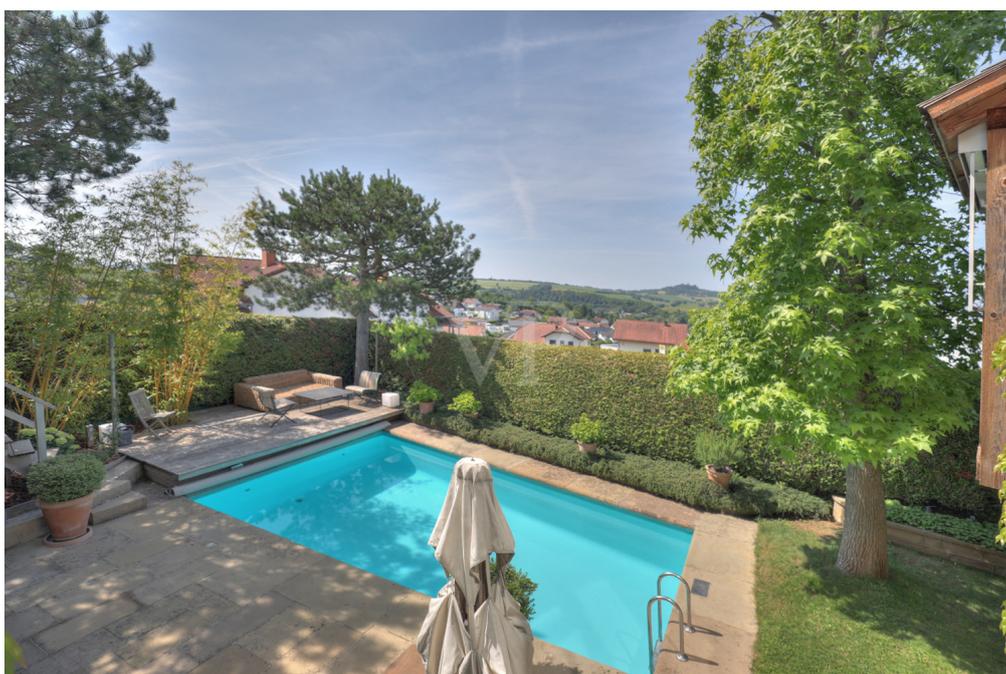
Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## O imóvel





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 25188059 - 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 IN THE WORLD®

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 08/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

Von Poll Immobilien

IM TEXT: 2.014 Makler

CELESTIC BROS. 08/23

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 25188059 - 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: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint die Villa stilvolles Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf höchstem Niveau – ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Highlights im Überblick: •227 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen •8 vielseitig nutzbare Zimmer •Zwei Terrassen, Außenpool & Sonnendeck •Wellness mit Sauna und Indoor Fitnessbereich •Hochwertige Einbauküche, Klimaanlage & 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Klimaanlage 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.

Número da propriedade: 25188059 - 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

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: 25188059 - 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: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 28.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 25188059 - 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)