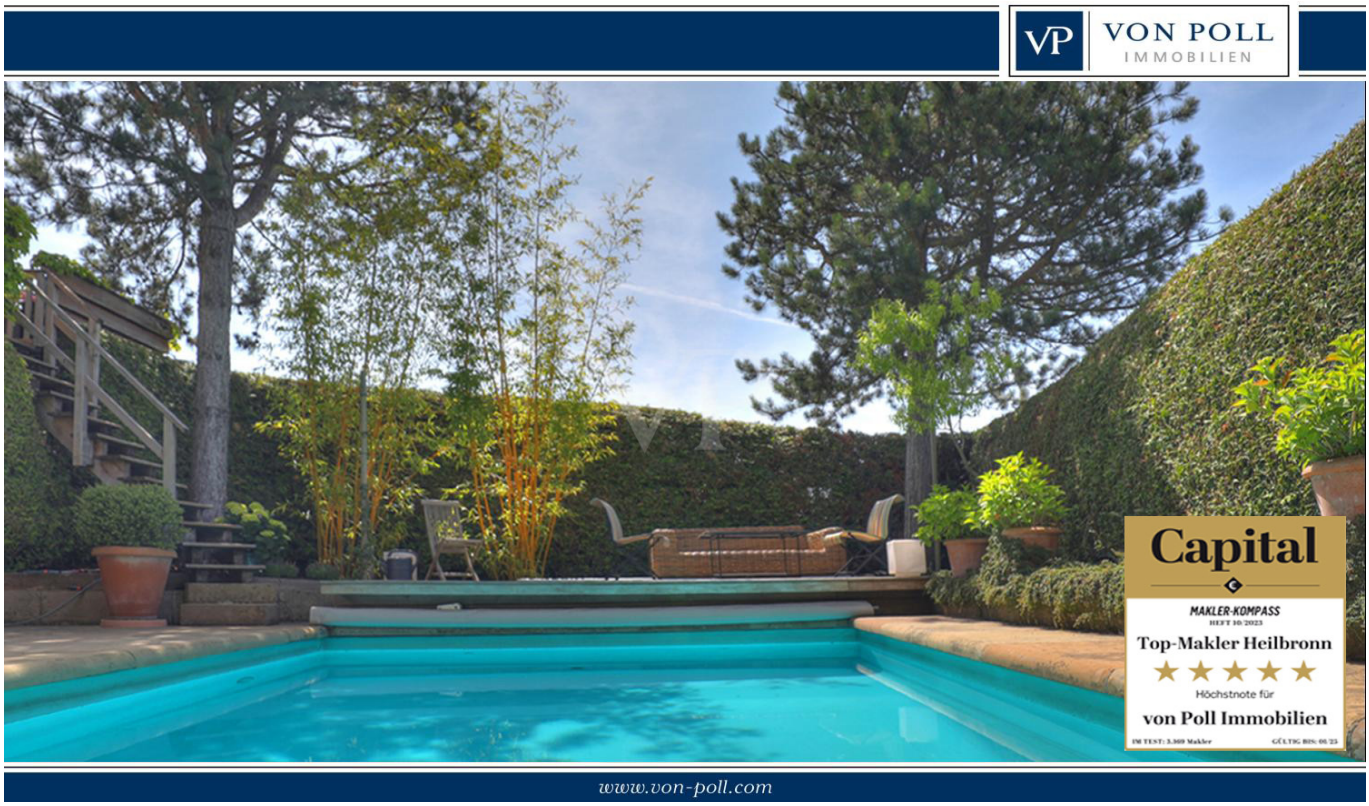
Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

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

Property ID: 25188059



PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 227 m² • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 475 m²

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

At a glance

Property ID	25188059
Living Space	ca. 227 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 46 m²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	12.05.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	28.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

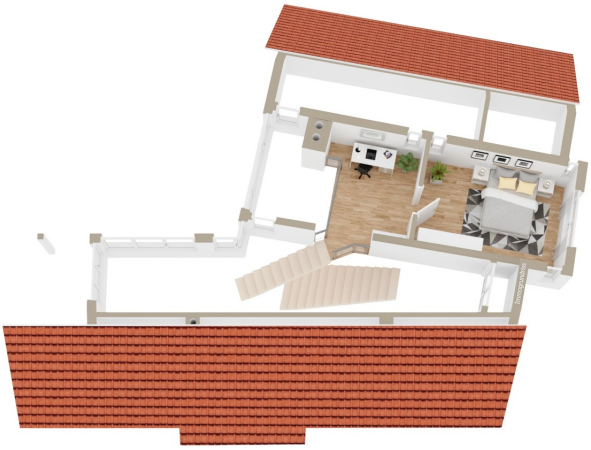
The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

The property

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

A first 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.

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Details of amenities

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)

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

All about the location

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.

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Other information

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.

Property ID: 25188059 - 74889 Sinsheim / Steinsfurt – Sinsheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com