

Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Timeless architecture in a natural setting – a detached house of a very special kind.

Property ID: 25188058



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

**PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 292 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 818 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

- 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: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## At a glance

Property ID	25188058	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 292 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2014		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity		
Energy certificate valid until	22.06.2035	Final energy consumption	24.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



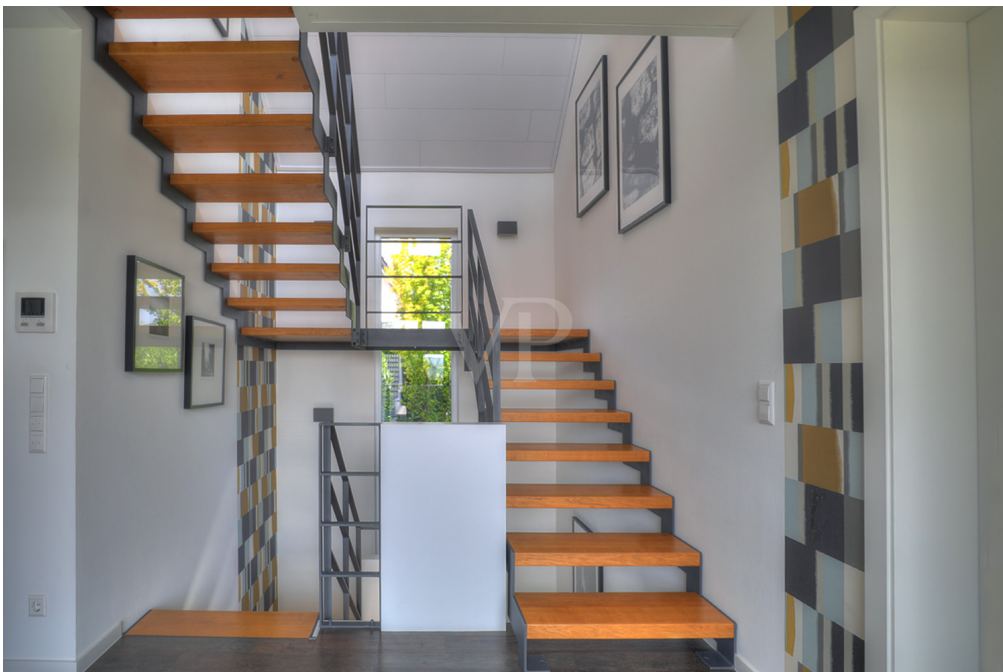
Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property



Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## The property

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)

Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## 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: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## A first impression

Move in and feel at home – this modern architect-designed house is looking for new owners. Built in 2014 using solid construction methods, this elegant detached house sits on a generous 818 m<sup>2</sup> plot and impresses with its clean lines, high-quality finishes, and well-thought-out floor plan. With approximately 292 m<sup>2</sup> of living space, the house offers plenty of room for families who value modern living, comfort, and a stylish ambiance. Upon entering, you are greeted by a stylish and spacious entrance hall with a classic guest WC. A small pantry and an adjoining utility room provide storage space for food supplies, cleaning materials, and much more. A beautiful, bright room is located directly opposite and is currently used as a home office. The light-filled living and dining area forms the heart of the house. It opens onto a high-quality, very modern fitted kitchen that impresses not only with its design but also with its features – ideal for cooking and enjoying meals together. Two adjoining terraces provide a seamless transition to the outdoors and invite you to relax and unwind. The garden faces south/east and south/west, making it perfect for sunbathing, barbecuing, playing, and relaxing. The upper floor, with three bedrooms and two bathrooms with natural light, offers an ideal retreat for all family members: The master bedroom boasts a dressing area and a beautiful en-suite bathroom. The attic features a spacious hobby room that can also be used as a gym or guest suite. The cozy south/east-facing loggia is perfect for unwinding and relaxing. A large utility room with an adjacent WC completes the well-designed layout. All rooms throughout the house are equipped with comfortable underfloor heating, including a cooling function via the heat pump, ensuring a pleasant indoor climate year-round. A central ventilation system with heat recovery and hot water preparation combines efficiency and comfort. The property also includes a separate storage room and a practical double garage. This detached house combines timeless architecture with generous space, high-quality fittings, very good energy efficiency and a pleasant living atmosphere – an ideal property for

families or couples with high demands on space, functionality and design.

**Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## Details of amenities

- Hochwertiges Architektenhaus mit toller Raumaufteilung auf drei Ebenen
- Schöne, ländliche Lage mit guter, nahe gelegener Infrastruktur
- Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterfronten
- Hochwertige Küche
- 2x Sanitär
- 2x WC
- Waschküche
- Ankleidezimmer
- Luft-Wasser-Wärme Pumpe
- zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Garten in sonniger Süd-/Ost und Süd-/West Ausrichtung
- 1. Terrasse und Garten (Süd-West-Ausrichtung)
- 2. + 3. Terrasse (Süd-Ost-Ausrichtung)
- 1x Loggia Süd-/Ostausrichtung
- Geräteraum
- Doppelgarage

**Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## All about the location

Stebbach ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Gemmingen mit ca.1.558 Einwohnern, gelegen im Landkreis Heilbronn. Die Region gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und liegt im südwestlichen Teil des sogenannten Kraichgaus, einer der landschaftlich reizvollsten Gegenden Süddeutschlands. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen -oft als „Badische Toskana“ bezeichnet.

Die Region rund um Stebbach überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, geprägt von ländlicher Ruhe und der Nähe zu Städten wie Heilbronn und Karlsruhe. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung – darunter Wander- und Radwege, Naturparks sowie Weinberge und Seen. Als Teil einer traditionsreichen Weinregion ist Stebbach von kulinarischer Vielfalt und regionalen Festen geprägt. Orte wie Heilbronn oder Eppingen sind für ihre Weinkultur bekannt und laden regelmäßig zu Veranstaltungen ein. Das gesellschaftliche Leben vor Ort ist lebendig und gemeinschaftlich: Dorfvereine, kulturelle Feste und Bürgerinitiativen stärken das Miteinander und machen Stebbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Ruhesuchende und Heimatverbundene.

In der näheren Umgebung von Stebbach befinden sich zahlreiche Bildungsangebote, darunter Grund-, Gemeinschafts- und Realschulen sowie Gymnasien in Eppingen, Schwaigern und Heilbronn. Große Unternehmen wie Audi, die Schwarz Gruppe (Lidl/Kaufland), Bosch und SAP in Walldorf bieten zahlreiche Arbeitsplätze. Ergänzt wird dies durch viele mittelständische Betriebe und Handwerksunternehmen. Die Nähe zu Heilbronn als wachsender Hochschul- und Wirtschaftsstandort schafft zusätzliche Chancen in Bereichen wie Technik, Innovation, Verwaltung und Dienstleistungen.

Stebbach ist verkehrstechnisch gut angebunden. In unmittelbarer Nähe verläuft die Bundesstraße B293, die eine schnelle Verbindung nach Heilbronn in etwa 20

Minuten sowie in Richtung Karlsruhe in rund 45 Minuten ermöglicht. Auch die Autobahn A6 ist gut erreichbar; die nächstgelegenen Anschlussstellen befinden sich bei Bad Rappenau und Sinsheim-Steinsfurt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station in Gemmingen gewährleistet. Von dort aus verkehrt die Linie S4 regelmäßig in Richtung Karlsruhe, Heilbronn und Öhringen. Zusätzlich verbinden mehrere Buslinien Stebbach mit umliegenden Gemeinden und Städten, was die regionale Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug sicherstellt.

Für überregionale /internationale Reisen bieten sich die Flughäfen Stuttgart und Frankfurt a. M. an. Beide sind mit dem Auto in gut einer bzw. eineinhalb Stunden erreichbar und ermöglichen eine komfortable Anbindung an nationale /internationale Flugverbindungen.

**Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**Property ID: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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