

Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

# Arquitectura atemporal en un entorno natural: una casa unifamiliar de un estilo muy especial.

*Número de propiedad: 25188058*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 818 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25188058	Precio de compra	1.195.000 EUR
Superficie habitable	ca. 292 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Año de construcción	2014		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	24.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.06.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



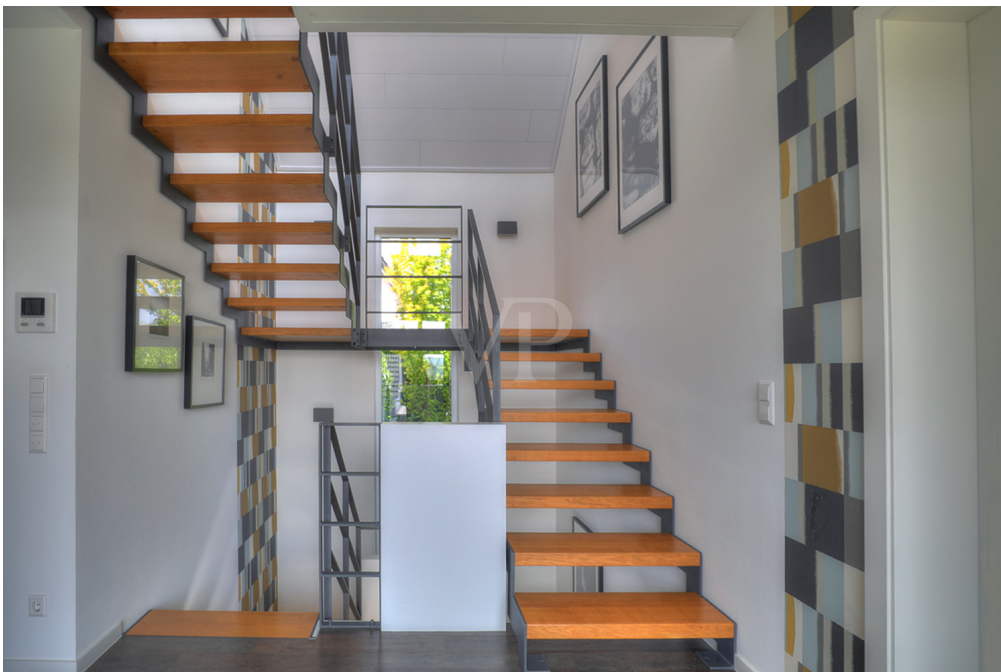
Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La propiedad

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

Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## Una primera impresión

Múdate y siéntete como en casa: esta moderna casa de diseño arquitectónico busca nuevos propietarios. Construida en 2014 con sólidos métodos de construcción, esta elegante casa unifamiliar se asienta sobre una generosa parcela de 818 m<sup>2</sup> e impresiona por sus líneas limpias, acabados de alta calidad y una distribución bien pensada. Con aproximadamente 292 m<sup>2</sup> de superficie habitable, la casa ofrece amplio espacio para familias que valoran la vida moderna, la comodidad y un ambiente elegante. Al entrar, te recibe un elegante y espacioso recibidor con un clásico aseo de invitados. Una pequeña despensa y un lavadero contiguo ofrecen espacio para guardar alimentos, productos de limpieza y mucho más. Justo enfrente se encuentra una hermosa y luminosa habitación que actualmente se utiliza como despacho. El luminoso salón-comedor constituye el corazón de la casa. Se abre a una cocina equipada de alta calidad y muy moderna que impresiona no solo por su diseño sino también por sus comodidades, ideal para cocinar y disfrutar de comidas en compañía. Dos terrazas contiguas ofrecen una transición fluida al exterior e invitan a relajarse y desconectar. El jardín, con orientación sur/este y sur/oeste, es perfecto para tomar el sol, hacer barbacoas, jugar y relajarse. La planta superior, con tres dormitorios y dos baños con luz natural, ofrece un refugio ideal para toda la familia: el dormitorio principal cuenta con vestidor y un precioso baño en suite. El ático cuenta con una espaciosa sala de ocio que también puede utilizarse como gimnasio o suite de invitados. La acogedora galería orientada al sur/este es perfecta para relajarse y desconectar. Un amplio lavadero con un aseo adyacente completa la cuidada distribución. Todas las estancias de la casa están equipadas con una confortable calefacción por suelo radiante, que incluye una función de refrigeración mediante bomba de calor, lo que garantiza un clima interior agradable durante todo el año. Un sistema de ventilación central con recuperación de calor y producción de agua caliente sanitaria combina eficiencia y confort. La propiedad también incluye un trastero independiente y un

práctico garaje doble. Esta casa unifamiliar combina una arquitectura atemporal con un espacio generoso, acabados de alta calidad, una excelente eficiencia energética y un ambiente agradable: una propiedad ideal para familias o parejas con grandes exigencias de espacio, funcionalidad y diseño.

**Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## Otros datos

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+.

Número de propiedad: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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