

Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

# Une architecture intemporelle dans un cadre naturel – une maison individuelle d'un genre très particulier.

CODE DU BIEN: 25188058



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

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 818 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

- 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: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188058                      |
| Surface habitable      | ca. 292 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2014                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.195.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Informations énergétiques

|                                               |                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                       |
| Chauffage                                     | Électricité                                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.06.2035                                 |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 24.90 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                   | A+                                       |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2014                                     |

CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## La propriété

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)



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)

CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

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

## Une première impression

Emménagez et sentez-vous chez vous ! Cette maison d'architecte moderne cherche de nouveaux propriétaires. Construite en 2014 selon des méthodes de construction robustes, cette élégante maison individuelle se dresse sur un terrain généreux de 818 m<sup>2</sup> et séduit par ses lignes épurées, ses finitions haut de gamme et son agencement bien pensé. Avec environ 292 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre un espace généreux aux familles qui apprécient le confort moderne et une ambiance raffinée. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux et élégant avec des toilettes invités classiques. Un petit cellier et une buanderie attenante offrent un espace de rangement pour les provisions, les produits d'entretien et bien plus encore. Une belle pièce lumineuse, située juste en face, est actuellement aménagée en bureau. Le séjour/salle à manger baigné de lumière constitue le cœur de la maison. Il s'ouvre sur une cuisine équipée moderne et haut de gamme, qui impressionne tant par son design que par ses fonctionnalités : idéale pour cuisiner et partager des repas conviviaux. Deux terrasses attenantes offrent une transition harmonieuse vers l'extérieur et invitent à la détente. Le jardin, exposé sud-est et sud-ouest, est idéal pour bronzer, faire des barbecues, jouer et se détendre. L'étage, avec ses trois chambres et deux salles de bains baignées de lumière naturelle, offre un refuge idéal pour toute la famille : la suite parentale dispose d'un dressing et d'une magnifique salle de bains privative. Le grenier aménagé abrite une spacieuse pièce pouvant servir de salle de loisirs, de salle de sport ou de suite d'invités. La loggia, exposée sud-est, est parfaite pour se détendre. Une grande buanderie avec WC attendant complète cet agencement bien pensé. Toutes les pièces de la maison sont équipées d'un chauffage au sol confortable, avec fonction rafraîchissement grâce à une pompe à chaleur, garantissant un climat intérieur agréable toute l'année. Un système de ventilation centralisé avec récupération de chaleur et production d'eau chaude sanitaire allie efficacité et confort. La propriété comprend également un cellier et un garage double pratique. Cette maison individuelle allie une architecture intemporelle à de généreux espaces, des finitions haut de gamme, une excellente performance énergétique et une atmosphère chaleureuse – une propriété idéale pour les familles ou les couples exigeants en matière d'espace, de fonctionnalité et de design.

**CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

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

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

---

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