

Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

???????????? ?????????????????? ?? ??? ???????
 ????????????? – ??? ?????????????????? ????? ??????????????
 ???????.

Αριθμός ακινήτου: 25188058



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.195.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 292 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 818 m²

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ??? ??????

?????? ????????	25188058	???? ??????	1.195.000 EUR
??????????	ca. 292 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????	?????????????	???????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	5		
??????????	2		
????? ????????????	2014	????????? ????????????	???????
?????? ????????????	1 x ??????????? ?????? ?????????????, 2 x ?????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?????????? ??????????

????????? ?????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	??????????????	?????? ?????????????	24.90 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ?????? ??	22.06.2035	????????? ?????????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2014

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



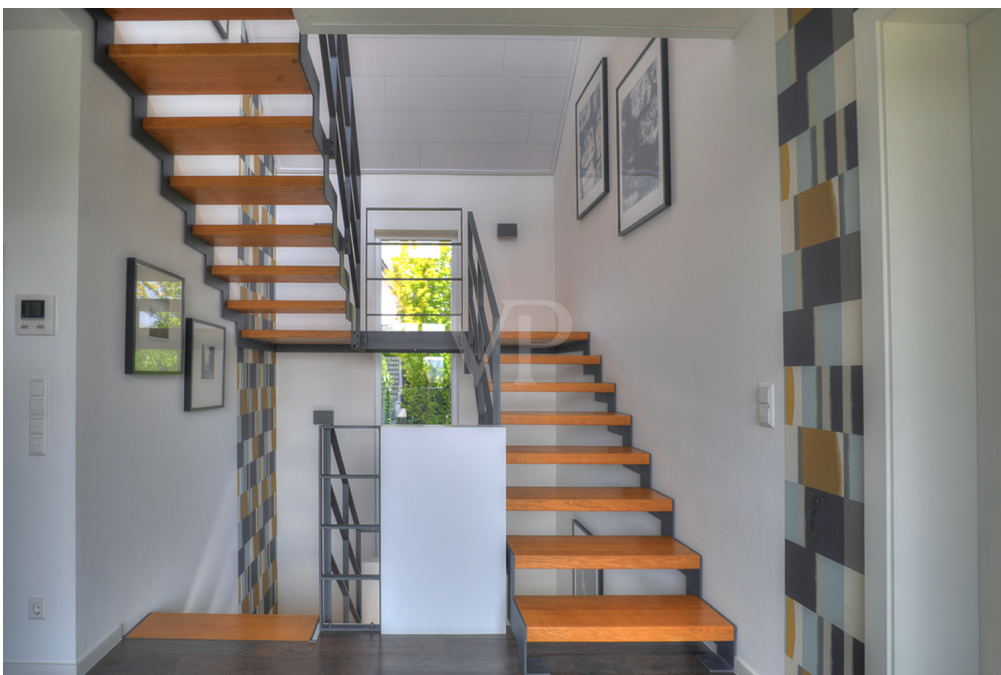
Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ????????



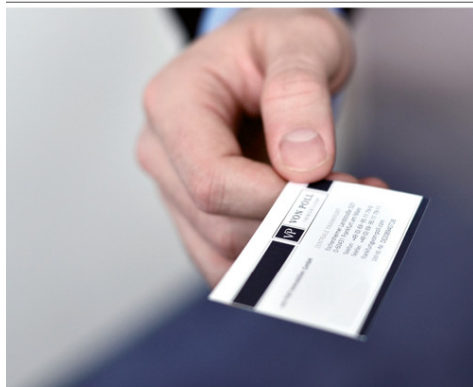
Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?? ???????

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



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

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?????????????? ???? ??????????

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

??? **???** **???** **???????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

?????????? ????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com