

Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Διαχρονική αρχιτεκτονική σε ένα φυσικό περιβάλλον – μια μονοκατοικία πολύ ιδιαίτερου είδους.

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25188058	Τιμή αγοράς	1.195.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 292 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2014		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική κατανάλωση ενέργειας	24.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2014

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



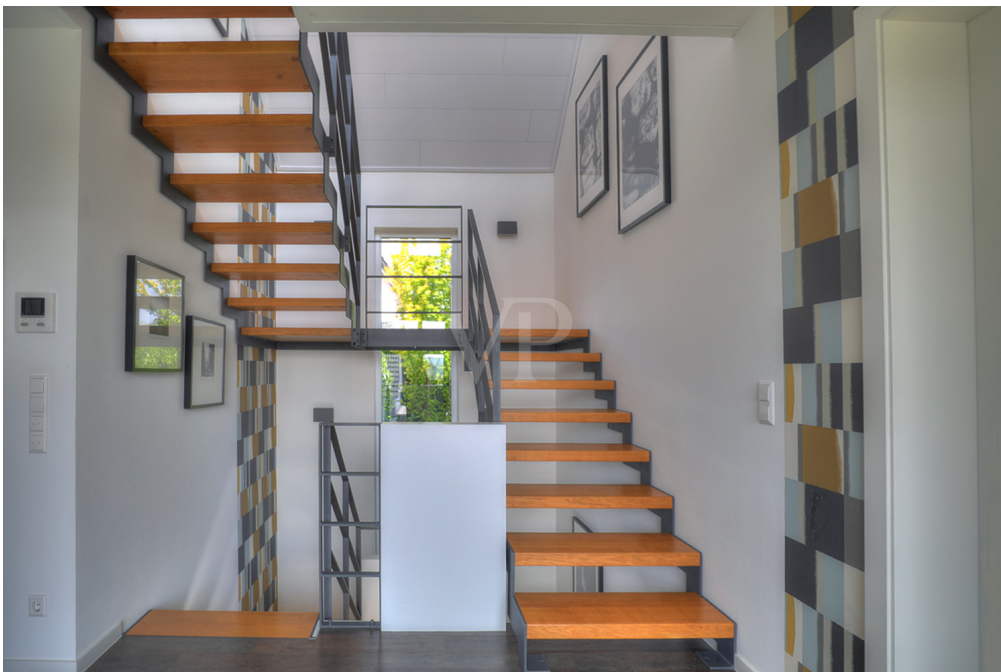
Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Το ακίνητο

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



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

Κάτοψη





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

Μια πρώτη εντύπωση

Μετακομίστε και νιώστε σαν στο σπίτι σας – αυτό το μοντέρνο σπίτι σχεδιασμένο από αρχιτέκτονα αναζητά νέους ιδιοκτήτες. Χτισμένο το 2014 με στιβαρές κατασκευαστικές μεθόδους, αυτό το κομψό μονοκατοικία βρίσκεται σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο 818 τ.μ. και εντυπωσιάζει με τις καθαρές γραμμές, τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και την καλά μελετημένη κάτοψη. Με περίπου 292 τ.μ. χώρου διαβίωσης, το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για οικογένειες που εκτιμούν τη σύγχρονη ζωή, την άνεση και την κομψή ατμόσφαιρα. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένα κομψό και ευρύχωρο χολ εισόδου με ένα κλασικό WC επισκεπτών. Ένα μικρό ντουλάπι και ένα παρακείμενο βοηθητικό δωμάτιο παρέχουν χώρο αποθήκευσης για τρόφιμα, είδη καθαρισμού και πολλά άλλα. Ένα όμορφο, φωτεινό δωμάτιο βρίσκεται ακριβώς απέναντι και χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως γραφείο στο σπίτι. Ο φωτεινός χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Ανοίγει σε μια υψηλής ποιότητας, πολύ μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα που εντυπωσιάζει όχι μόνο με το σχεδιασμό της αλλά και με τα χαρακτηριστικά της – ιδανική για μαγείρεμα και απόλαυση γευμάτων μαζί. Δύο παρακείμενες βεράντες παρέχουν μια απρόσκοπτη μετάβαση στον εξωτερικό χώρο και σας προσκαλούν να χαλαρώσετε και να ξεκουραστείτε. Ο κήπος έχει νότιο/ανατολικό και νότιο/δυτικό προσανατολισμό, καθιστώντας τον ιδανικό για ηλιοθεραπεία, μπάρμπεκιου, παιχνίδι και χαλάρωση. Ο επάνω όροφος, με τρία υπνοδωμάτια και δύο μπάνια με φυσικό φως, προσφέρει ένα ιδανικό καταφύγιο για όλα τα μέλη της οικογένειας: Η κύρια κρεβατοκάμαρα διαθέτει γκαρνταρόμπα και ένα όμορφο ιδιωτικό μπάνιο. Η σοφίτα διαθέτει ένα ευρύχωρο δωμάτιο για χόμπι που μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί ως γυμναστήριο ή σουίτα επισκεπτών. Η άνετη χαγιάτι με νότιο/ανατολικό προσανατολισμό είναι ιδανική για χαλάρωση και χαλάρωση. Ένα μεγάλο βοηθητικό δωμάτιο με ένα παρακείμενο WC ολοκληρώνει την καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση. Όλα τα δωμάτια σε όλο το σπίτι είναι εξοπλισμένα με άνετη ενδοδαπέδια θέρμανση,

συμπεριλαμβανομένης λειτουργίας ψύξης μέσω αντλίας θερμότητας, εξασφαλίζοντας ένα ευχάριστο εσωτερικό κλίμα όλο το χρόνο. Ένα κεντρικό σύστημα εξαερισμού με ανάκτηση θερμότητας και προετοιμασία ζεστού νερού συνδυάζει την απόδοση και την άνεση. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης ξεχωριστή αποθήκη και ένα πρακτικό διπλό γκαράζ. Αυτή η μονοκατοικία συνδυάζει διαχρονική αρχιτεκτονική με γενναιόδωρο χώρο, υψηλής ποιότητας εξαρτήματα, πολύ καλή ενεργειακή απόδοση και μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης - ένα ιδανικό ακίνητο για οικογένειες ή ζευγάρια με υψηλές απαιτήσεις σε χώρο, λειτουργικότητα και σχεδιασμό.

Αριθμός ακινήτου: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com