

Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Idotlen építészet természeti környezetben – egy igazán különleges családi ház.

VP azonosító: 25188058



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

VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 818 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25188058                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 292 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 7                                          |
| Hálósobák                | 5                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 2014                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 1.195.000 EUR                                                                         |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Erkély                               |

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 24.90 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                |

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



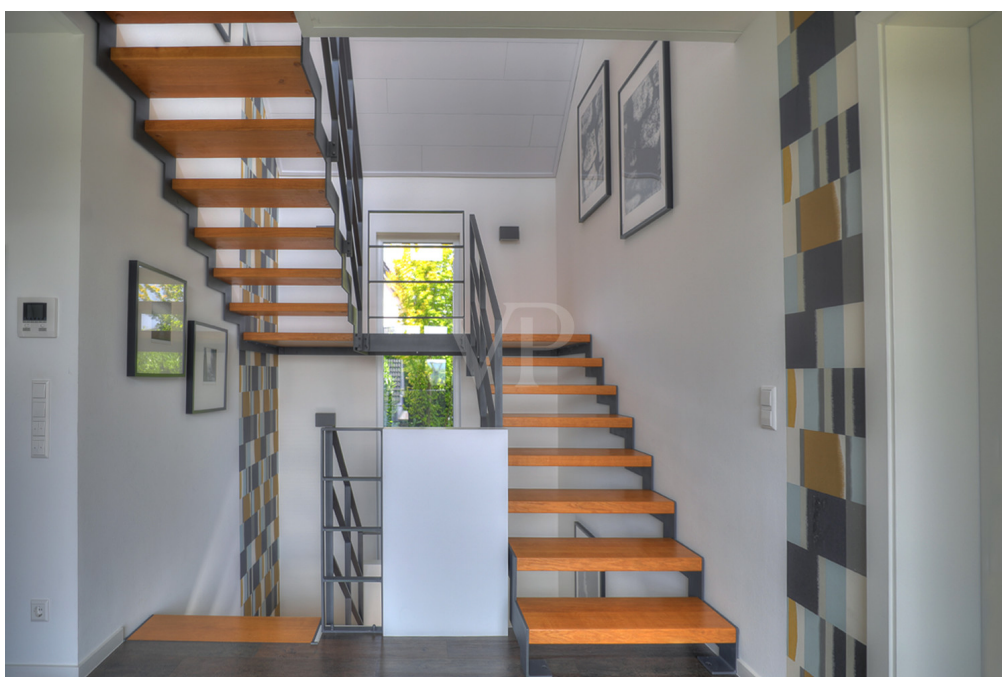
VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Az első benyomás

Költözz be és érezd magad otthon – ez a modern, építész által tervezett ház új tulajdonosok után kutat. A 2014-ben szilárd építési módszerekkel épült elegáns családi ház egy nagyméretű, 818 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és letisztult vonalaival, kiváló minőségű kivitelezésével és átgondolt alaprajzával nyugodt le. A körülbelül 292 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház rengeteg helyet kínál azoknak a családoknak, akik értékelik a modern életstílust, a kényelmet és a stílusos hangulatot. Belépéskor egy stílusos és tágas elosztó fogadja, klasszikus vendég-WC-vel. Egy kis kamra és egy hozzá tartozó háztartási helyiség biztosít tárolási helyet az élelmiszereknek, tisztítószernek és sok másnak. Közvetlenül szemben egy gyönyörű, világos szoba található, amelyet jelenleg dolgozószobaként használnak. A világos nappali és étkező alkotja a ház szívét. Innen egy kiváló minőségű, nagyon modern, beépített konyha nyílik, amely nemcsak a dizájnjaival, hanem a felszereltségével is lenyűgöz – ideális a közös főzéshez és étkezésekhez. A két szomszédos terasz zökkenőmentes átmenetet biztosít a kültérbe, és pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A kert dél/keleti és dél/nyugati fekvésű, így tökéletes napozásra, grillezésre, játékokra és pihenésre. A felső emelet, három hálószobával és két természetes fénnel megvilágított fürdőszobával, ideális menedéket kínál a család minden tagja számára: A fő hálószobához gardrób és egy gyönyörű, saját fürdőszoba tartozik. A tetőtérben egy tágas hobbiszoba található, amely edzőteremként vagy vendéglakosztályként is használható. A hangulatos dél/keleti fekvésű loggia tökéletes a kikapcsolódásra és a pihenésre. Egy nagyméretű háztartási helyiség a mellette lévő WC-vel teszi teljessé a jól megtervezett elrendezést. A ház minden helyisége kényelmes padlófűtéssel van felszerelve, beleértve a hőszivattyú hűtési funkcióját is, így egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A hőszivattyú központi szellőztetőrendszer és a melegvíz-készítés ötvözi a hatékonyságot és a kényelmet. Az ingatlanhoz tartozik egy különálló tárolóhelyiség és egy praktikus dupla garázs is. Ez a családi ház az időtlen építészettel tágas térrel, kiváló minőségű berendezésekkel, nagyon jó energiahatékonysággal és kellemes lakókörnyezettel ötvözi – ideális ingatlan családok vagy párok számára, akik magas igényeket támasztanak a tér, a funkcionalitás és a design iránt.

**VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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