

Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Architettura senza tempo in un ambiente naturale: una casa indipendente davvero speciale.

Codice oggetto: 25188058



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 818 m²

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188058
Superficie netta	ca. 292 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	22.06.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	24.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



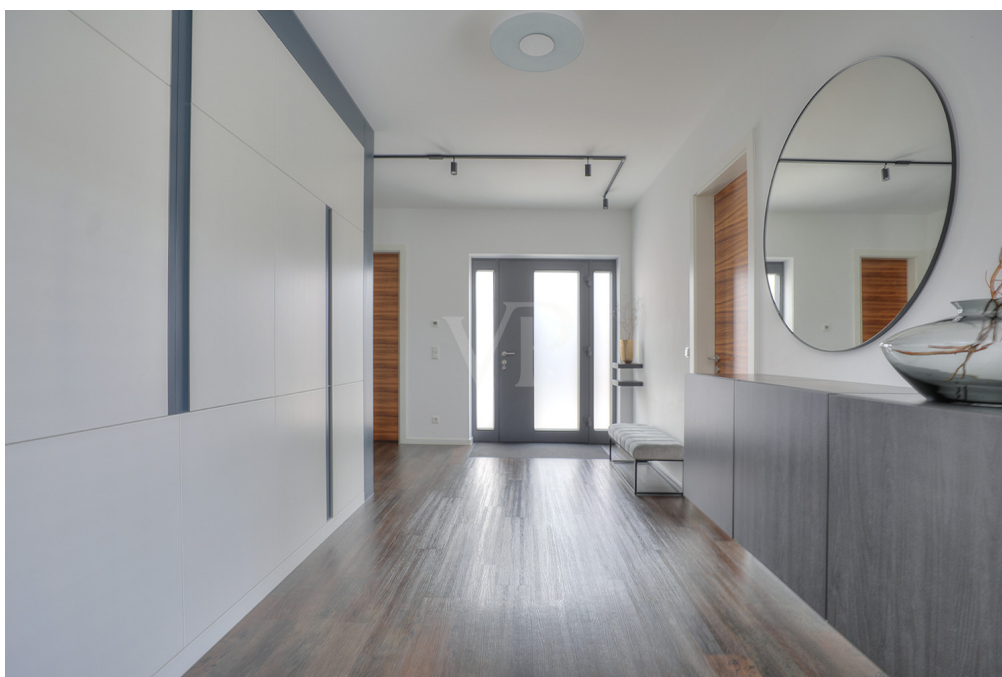
Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



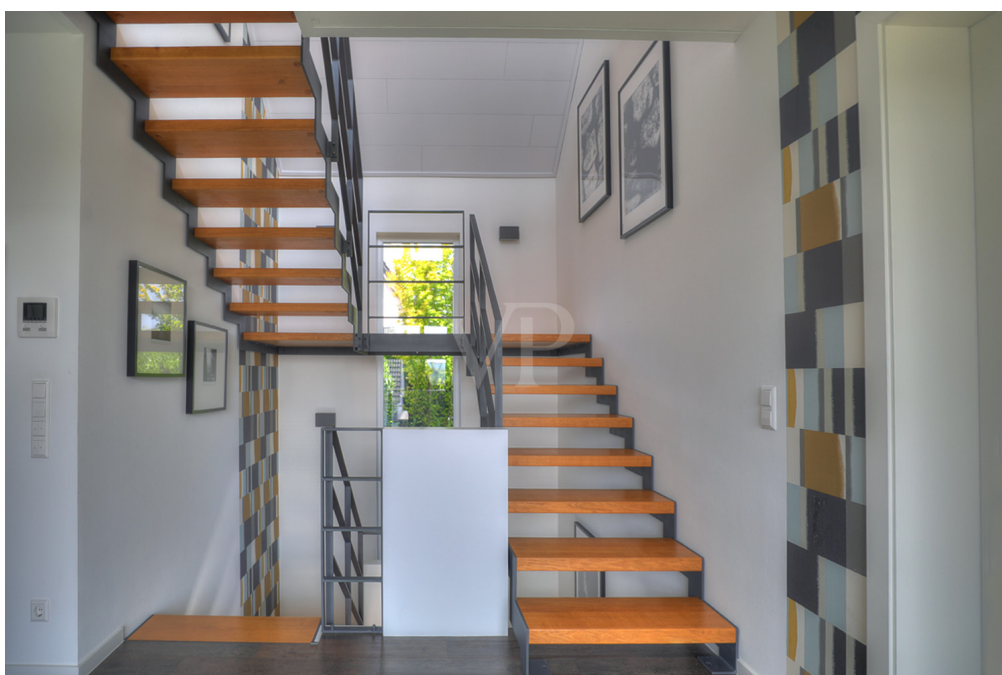
Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà



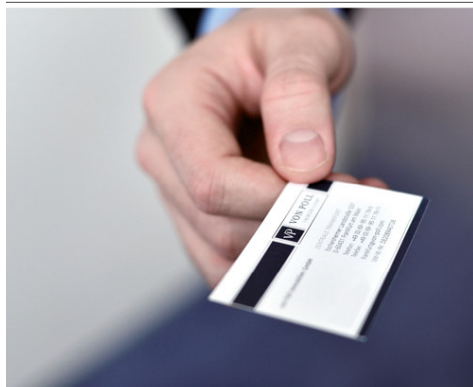
Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

La proprietà

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

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Una prima impressione

Entrate e sentitevi a casa: questa moderna casa progettata da un architetto è alla ricerca di nuovi proprietari. Costruita nel 2014 con solidi metodi di costruzione, questa elegante casa indipendente sorge su un generoso terreno di 818 m² e colpisce per le sue linee pulite, le finiture di alta qualità e la planimetria ben studiata. Con circa 292 m² di superficie abitabile, la casa offre ampio spazio per le famiglie che apprezzano la vita moderna, il comfort e un'atmosfera elegante. Entrando, si viene accolti da un elegante e spazioso ingresso con un classico bagno per gli ospiti. Una piccola dispensa e un ripostiglio adiacente offrono spazio per provviste alimentari, prodotti per la pulizia e molto altro. Una bella e luminosa stanza si trova proprio di fronte ed è attualmente utilizzata come ufficio. La luminosa zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa. Si apre su una cucina componibile di alta qualità e molto moderna che colpisce non solo per il suo design ma anche per le sue caratteristiche, ideale per cucinare e gustare i pasti insieme. Due terrazze adiacenti offrono un passaggio fluido verso l'esterno e invitano a rilassarsi e distendersi. Il giardino è esposto a sud/est e a sud/ovest, perfetto per prendere il sole, fare barbecue, giocare e rilassarsi. Il piano superiore, con tre camere da letto e due bagni con luce naturale, offre un rifugio ideale per tutta la famiglia: la camera da letto principale vanta una zona guardaroba e un bellissimo bagno privato. La mansarda ospita un'ampia sala hobby che può essere utilizzata anche come palestra o suite per gli ospiti. L'accogliente loggia esposta a sud/est è perfetta per rilassarsi e distendersi. Un ampio ripostiglio con WC adiacente completa la planimetria ben progettata. Tutti gli ambienti della casa sono dotati di un confortevole riscaldamento a pavimento, inclusa la funzione di raffrescamento tramite pompa di calore, che garantisce un clima interno piacevole tutto l'anno. Un sistema di ventilazione centralizzato con recupero di calore e produzione di acqua calda combina efficienza e comfort. La proprietà comprende anche un ripostiglio separato e un pratico garage doppio. Questa casa indipendente combina un'architettura senza tempo con ampi spazi, finiture di alta qualità, un'ottima efficienza energetica e un'atmosfera abitativa piacevole: una proprietà ideale per famiglie o coppie con elevate esigenze di spazio, funzionalità e design.

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Ulteriori informazioni

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+.

Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com