

Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

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

Codice oggetto: 25188058



PREZZO D'ACQUISTO: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 818 m<sup>2</sup>

**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

<b>Codice oggetto</b>	<b>25188058</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.195.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 292 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2014</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x superficie libera, 2 x Garage</b>		

**Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen**

## Dati energetici

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

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

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



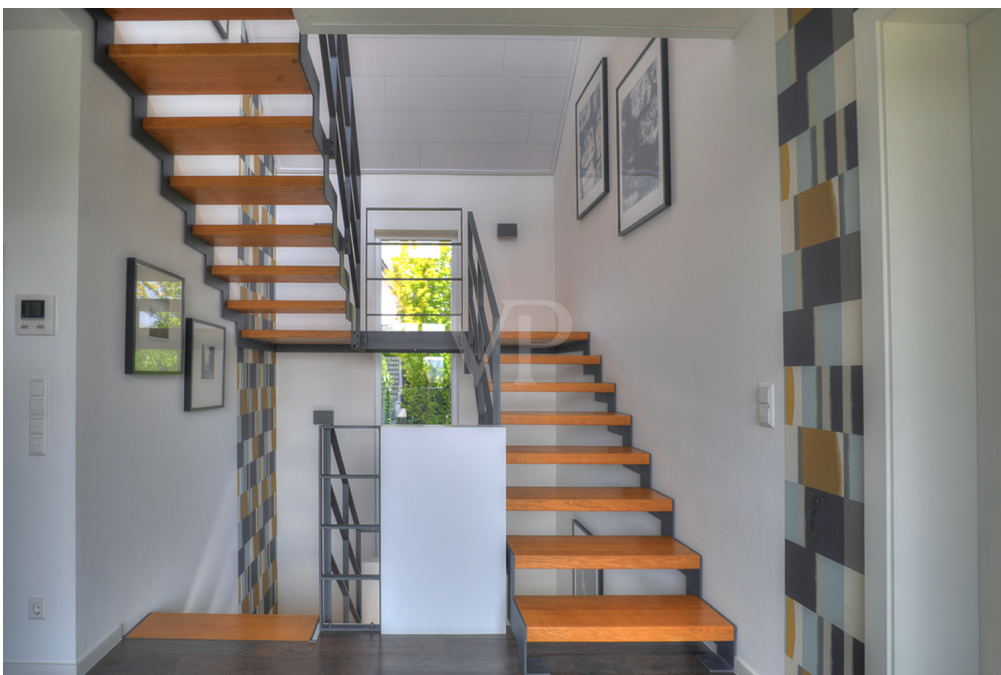
Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## La proprietà



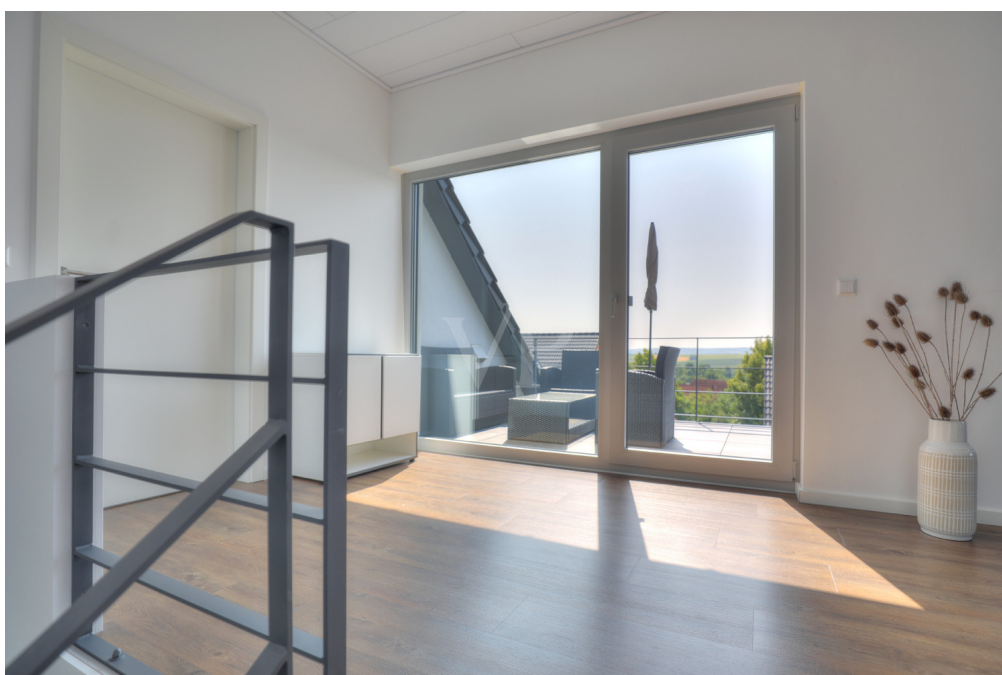
Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## 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



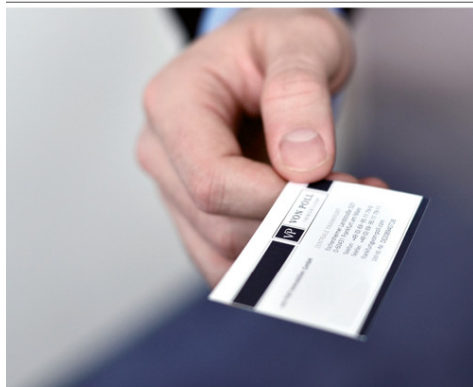
Codice oggetto: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach - Gemmingen

## 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 OF 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)

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 m<sup>2</sup> e colpisce per le sue linee pulite, le finiture di alta qualità e la planimetria ben studiata. Con circa 292 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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