

Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Zeitlose Architektur in naturnaher Lage – Einfamilienhaus in einer ganz besonderen Art

Número da propriedade: 25188058



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • ÁREA: ca. 292 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 818 m²

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25188058
Área	ca. 292 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2014
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.195.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	24.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.06.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



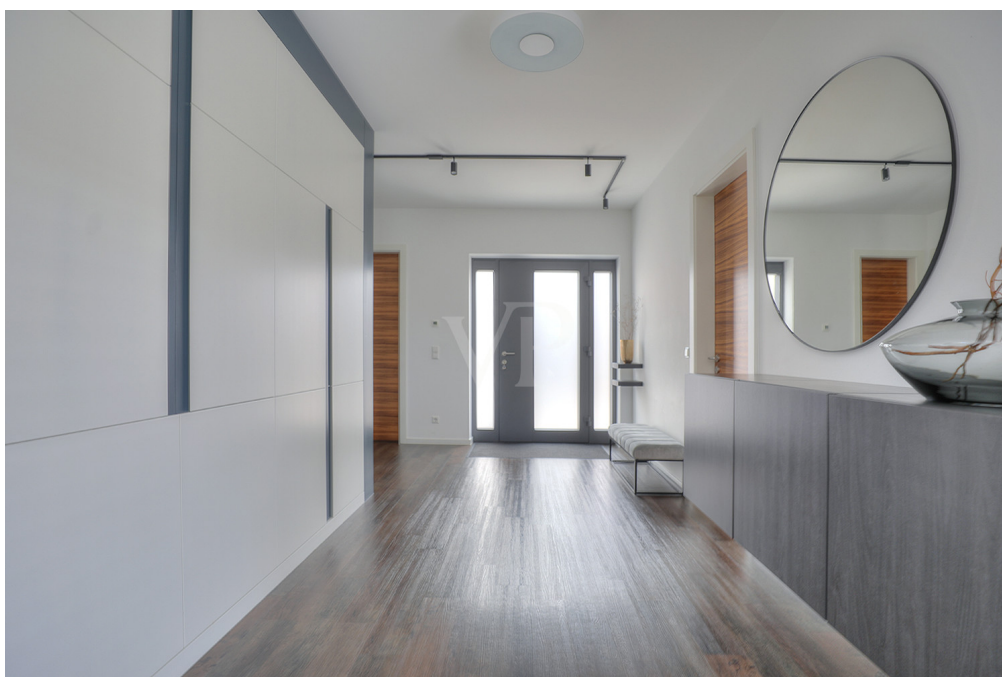
Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



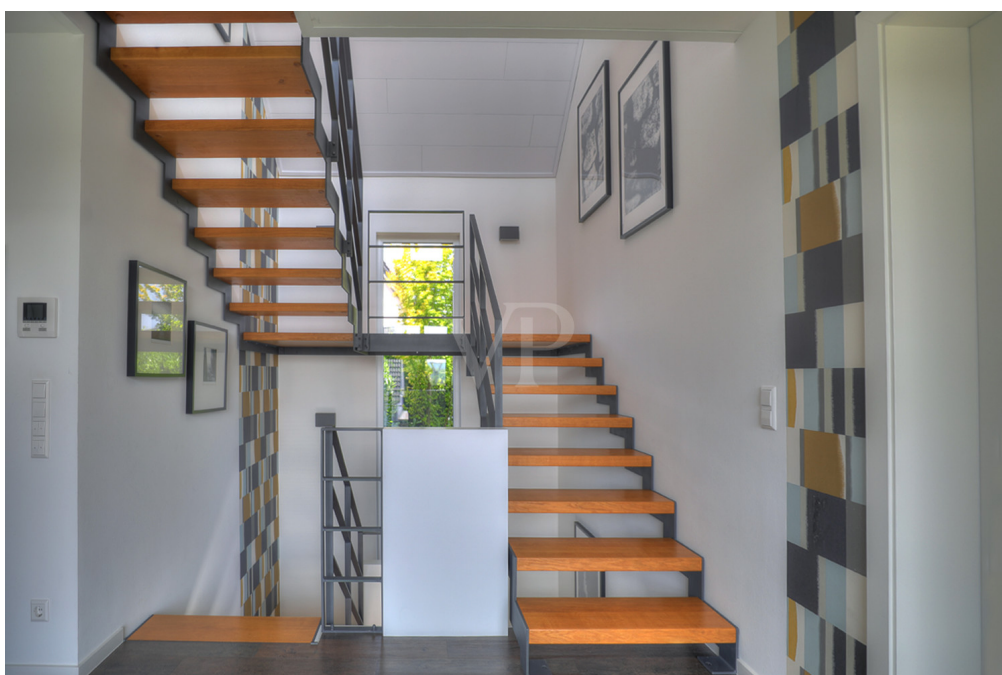
Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel



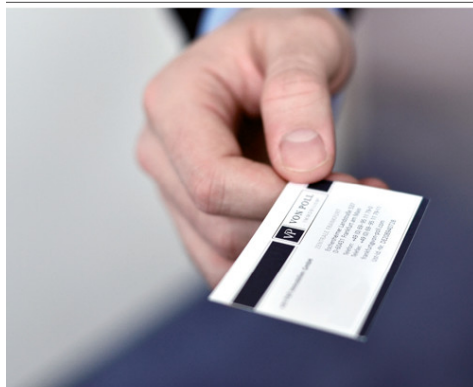
Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

O imóvel

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



Höchstnote für
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN
HEILBRONN

TOP-MAKLER

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

1710

1709

1708</

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Uma primeira impressão

Einziehen und Wohlfühlen – modernes Architektenhaus sucht neue Lebensgenießer.

Dieses elegante Einfamilienhaus wurde im Jahr 2014 in massiver Bauweise auf einem großzügigen Grundstück von 818?m² errichtet und überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 292?m² bietet das Haus viel Platz für Familien, die Wert auf modernes Wohnen, Komfort und stilvolles Ambiente legen.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein stilvoller, großzügiger Eingangsbereich mit klassischem Gäste-WC. Eine kleine Speisekammer sowie ein direkt angeschlossener Hauswirtschaftsraum bieten Stauraum für Lebensmittelvorräte, Putzmittel und vieles mehr. Ein schönes, helles Zimmer befindet sich direkt gegenüber und wird aktuell als Home-Office genutzt.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Er öffnet sich zu einer hochwertigen, sehr modernen Einbauküche, die nicht nur durch ihr Design, sondern auch durch ihre Ausstattung überzeugt – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Zwei angrenzende Terrassen ermöglichen einen fließenden Übergang ins Freie und laden zum Verweilen ein. Der Garten ist nach Süd-/Ost und Süd-/West ausgerichtet und somit perfekt zum Sonnen, Grillen, Spielen und Entspannen.

Das Obergeschoss bietet mit drei Schlafzimmern und zwei Tageslichtbadezimmern einen idealen Rückzugsort für alle Familienmitglieder: Das Elternschlafzimmer besticht mit einem eigenen Ankleidebereich und einem schönen Bad en Suite.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der auch als Sportzimmer oder Gästebereich genutzt werden kann. Die gemütliche Loggia mit Süd-Ost-Ausrichtung eignet sich hervorragend zum Abschalten und Wohlfühlen. Ein großer Hauswirtschaftsraum mit angrenzendem WC komplementiert den gelungenen Grundriss des Hauses.

Alle Räume im gesamten Haus sind mit einer angenehmen Fußbodenheizung inkl. Kühlfunktion durch aktive Kühlung der Wärmepumpe ausgestattet und sorgen zu jeder Jahreszeit für ein behagliches Wohnklima. Eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Warmwasseraufbereitung verbindet Effizienz und Komfort.

Zur Ausstattung gehören darüber hinaus ein separater Geräteraum und eine praktische

Doppelgarage .

Dieses Einfamilienhaus kombiniert zeitlose Architektur mit großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung, sehr guter Energieeffizienz und angenehmer Wohnatmosphäre – eine ideale Immobilie für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen an Raum, Funktionalität und Design.

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25188058 - 75050 Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com