

Gemmingen / Stebbach – Gemmingen

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

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>LEHETOSÉGEK | 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<br>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                                      | ELECTRICITY |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 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





VON POLL  
REAL ESTATE

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 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

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

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

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 elso benyomás

Einziehen und Wohlfühlen – modernes Architektenhaus sucht neue Lebensgenießer.

Dieses elegante Einfamilienhaus wurde im Jahr 2014 in massiver Bauweise auf einem großzügigen Grundstück von 818?m<sup>2</sup> errichtet und überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 292?m<sup>2</sup> 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.

**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)