

Gemmingen – Gemmingen

# Luxuriöse Villa mit Wellnessoase -auf sonnigem Grundstück und fünf Garagenplätzen

Objektnummer: 24188111



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

WOHNFLÄCHE: ca. 630 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.880 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188111
Wohnfläche	ca. 630 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	14
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Stellplatz	5 x Garage

Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	118.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.06.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

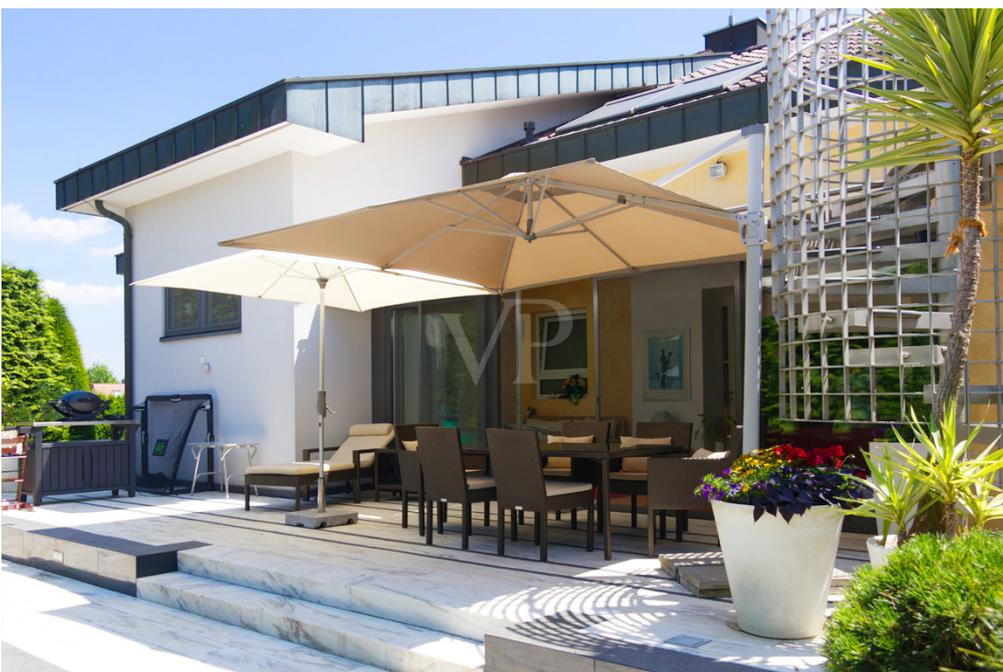
Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



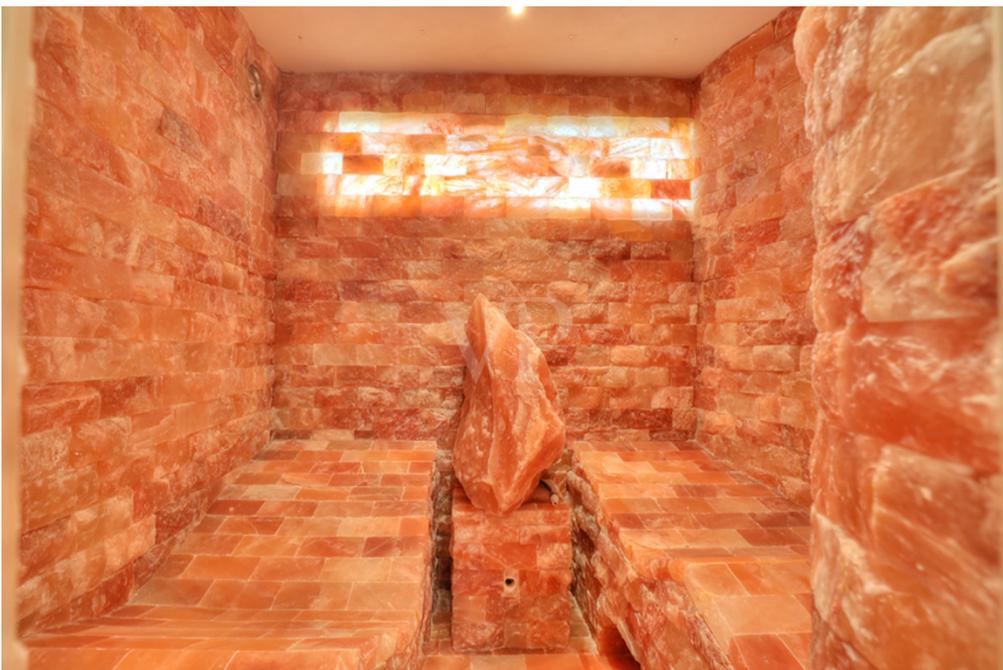
Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



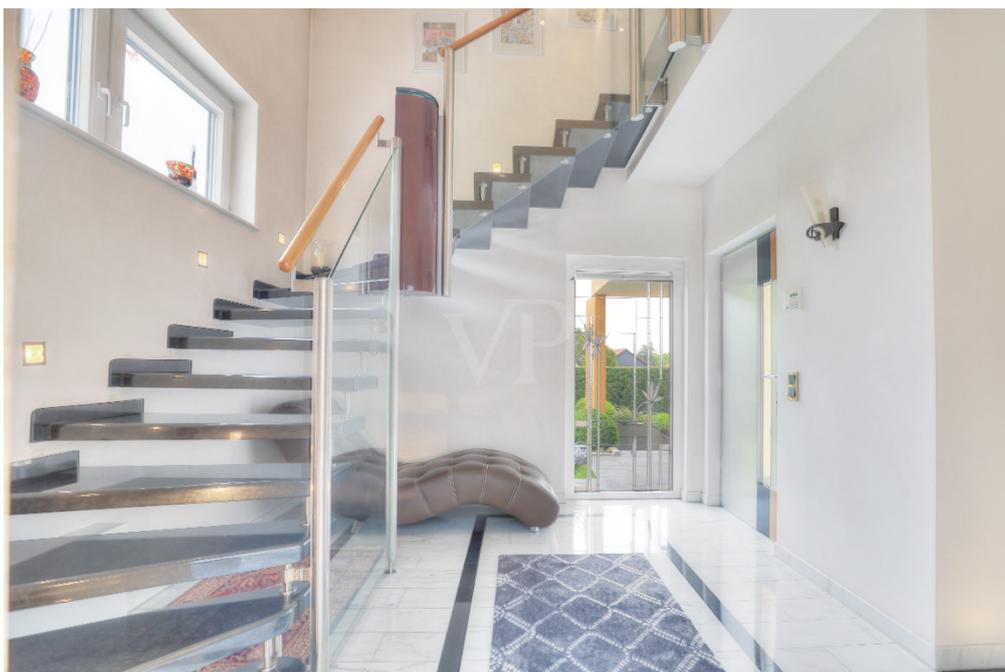
Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



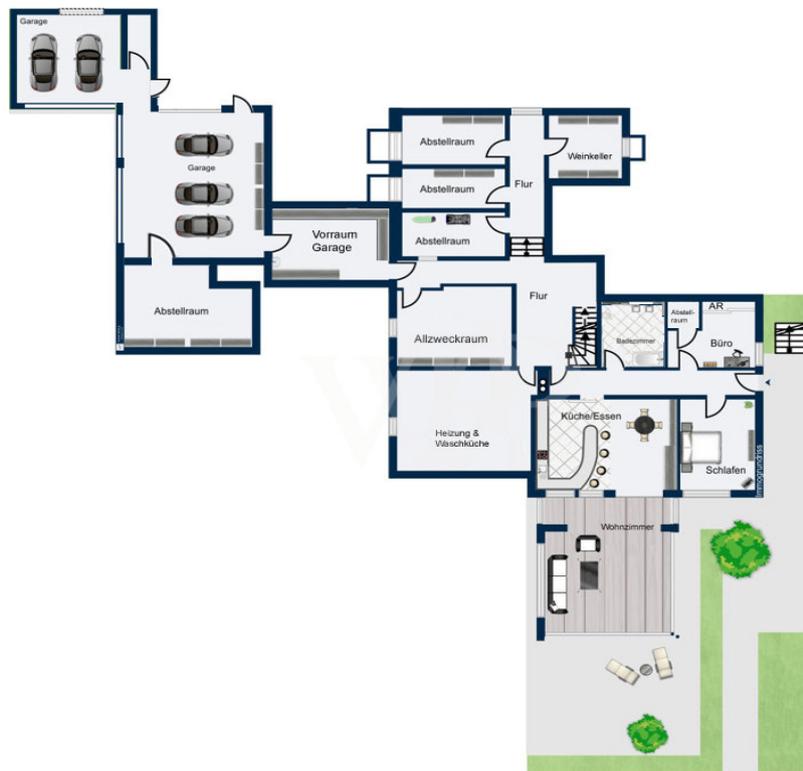
Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie

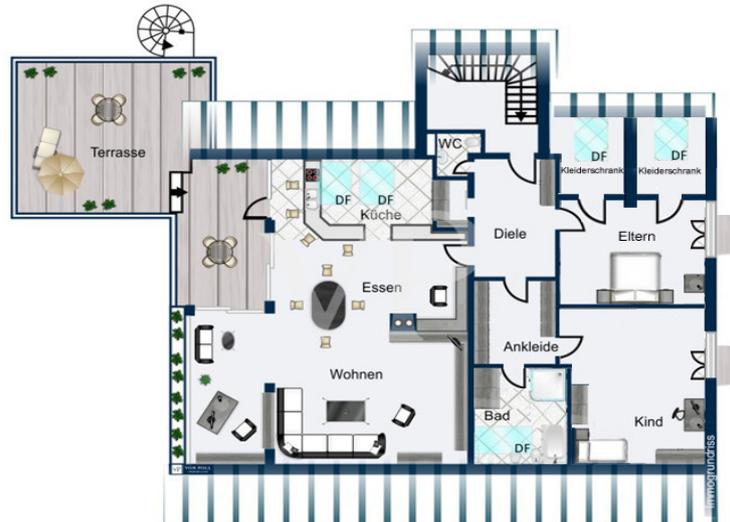


Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Ein erster Eindruck

Luxuriöse Villa mit Wellnessoase auf sonnigem Grundstück und fünf Garagenplätzen. Das Erdgeschoss: Sie werden von einem hellen Treppenhaus mit schönem Natursteinboden empfangen. Im Kontrast hierzu sticht die dunkle Wendeltreppe mit Glasgeländer hervor. Wenn Sie weiterhin dem Flur entlang folgen, gelangen Sie in den Wintergarten, der zu seiner Linken offen an den geräumigen Essbereich anschließt. Die bereits vorhandenen Einbauschränke sorgen für reichlich Stauraum für Geschirr oder eine Getränkebar. Einem gemütlichen Abendessen mit der ganzen Familie sollte hier nichts im Wege stehen. Angrenzend zu dem Esszimmer befindet sich die moderne Einbauküche mit neuwertiger Ausstattung. Hier befinden sich ebenfalls zahlreiche Einbauschränke, in denen Sie alle Ihre Küchenutensilien unterbringen können. Auf 12,5 m<sup>2</sup> haben Sie hier zudem die Möglichkeit, Backabende mit Freunden oder Ihren eigenen Kindern zu veranstalten. Wenn Sie zurück zum Essbereich gehen, befindet sich zu Ihrer Linken der Wohnbereich, welcher sowohl durch eine Glaskuppel mit Mosaikmuster, als auch die Glasfront von Licht durchflutet wird. Für eine wohlige Atmosphäre im Sommer sorgt die Klimaanlage. Zudem führt Sie von hier aus eine Schiebetür nach draußen auf die Terrasse und den anliegenden Garten. Dieser bietet viel Platz zum Toben für Kinder oder eine Fläche zum Sonne tanken an warmen Sommertagen. Wieder zurück im Esszimmer: Vor Ihnen befindet sich ein weiterer Flur. Dieser führt Sie zum einen über die Treppe in den Keller, zum anderen erschließt er weitere Räume. Dem Flur entlang folgt ein Büro mit dunklem Parkettboden, welches auch als Gästezimmer genutzt werden könnte. Daran anschließend befindet sich ein Tageslichtbadezimmer inklusive Dusche, WC und Waschbecken, welches über das erste Kinderzimmer über einen kleinen Flur erreichbar ist. Ihre Kleinen haben im Kinderzimmer viel Platz zum Spielen und Wohlfühlen. Sowohl die Klimaanlage, als auch die hellen Teppichfliesen tragen zum Komfort bei. Gegenüber von diesem Zimmer befindet sich ein weiteres Badezimmer, welches eine Dusche, eine Badewanne, zwei Waschbecken und ein WC beinhaltet. Zudem haben Sie durch den offenen Durchgang einen direkten Anschluss an das daneben liegende Ankleidezimmer. Auch hier bieten die Einbauschränke mengenweise Platz für Ihre Kleidung. Vom Badezimmer aus führt Sie die Tür zurück in den Flur und zum zweiten Kinderzimmer. Ähnlich wie im ersten Kinderzimmer haben Ihre Kinder auch hier eine Klimaanlage bei heißem Wetter und angenehme Teppichfliesen unter den Füßen. Die Fliesen sind, ebenso wie im ersten Kinderzimmer, auf dem selben dunklen Parkettboden anzutreffen, den man bereits im Büro und im dazwischenliegenden Flur auffindet. Folgen Sie nun dem Weg zurück zum Wintergarten, dieser begleitet Sie nämlich zu dem Highlight des Hauses. Nachdem Sie den Wintergarten und den daran anknüpfenden Flur passiert haben, liegt vor Ihnen auf 96m<sup>2</sup> verteilt der Wellnessbereich.

Hier gibt es alles, was Ihr Herz begehrt! Ein großes Schwimmbecken mit einem Whirlpool nebendran, ein Dampfbad, einen großzügigen Entspannungsbereich inklusive Bar mit Blick in den Garten und eine Salzgrotte bietet Ihnen Ruhe in den eigenen vier Wänden. Eine Dusche und ein WC erweitern den Wellnessbereich. Zudem befindet sich neben dem Flur ein geräumiges Schlafzimmer mit schönem Marmorboden, welches wie auch das Wohnzimmer und die Kinderzimmer mit einer Klimaanlage ausgestattet ist. Das Dachgeschoss: Die Treppe beim Eingang ..... Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Ihnen diese wunderschöne Immobilie zu präsentieren!

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Ausstattung und Details

- Preis auf Anfrage
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Wellnessbereich:
  - Swimmingpool
  - Whirlpool
  - Dampfbad
  - Salzgrotte
  - Bar
  - Natutsteinböden
  - Einbauschränke
  - Klimaanlage
  - elektrische Rollläden/Jalousien
  - Weinkeller
  - vollunterkellert
  - 5x Garagen
  - Garten mit kleinem Spielplatz
  - Terrasse und Dachterrasse
  - Wintergarten
  - FBH
  - Pizaofen (Terrasse DG)

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Alles zum Standort

Gemmingen liegt im Landkreis Heilbronn, umgeben von einer idyllischen Feldlandschaft und besitzt eine eigene S-Bahnhaltestelle. Dieser wird auf der Südseite von der Bundesstraße 293 erschlossen. Die Bundesstraße 293 beginnt in Heilbronn und führt vorbei an Eppingen und Bretten bis nach Karlsruhe. Die Bundesautobahn A 6 Mannheim-Heilbronn verläuft nur wenige Kilometer nördlich. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich bei Sinsheim-Steinsfurt (ca. 16 km) und bei Bad Rappenau-Fürfeld (ca. 12 km). Zudem ermöglicht die S-Bahn Verbindung die Fahrt in Richtung Osten, bis in die Innenstadt Heilbronn und Öhringen, und in Richtung Westen, über Karlsruhe bis nach Baden-Baden, Rastatt und Forbach (Schwarzwald).

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 118.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188111 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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