

# Exposé

## Wohnung in Gemmingen

**Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung im KfW-55-EE-Standard -  
Stilvoll, Komfortabel und Energieeffizient**



Objekt-Nr. **OM-303649**

**Wohnung**

Vermietung: **825 € + NK**

75050 Gemmingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	175 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	75 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.475 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung im KfW-55-EE-Standard – Stilvoll, Komfortabel und Energieeffizient

Diese hochwertig kernsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch maximale Energieeffizienz. Das großzügige Raumkonzept und die erstklassige Ausstattung machen diese Immobilie zur idealen Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Highlights der Wohnung:

**KfW-55-EE-Standard:** Genießen Sie niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnen dank der umfassenden energetischen Sanierung.

**Fußbodenheizung:** Sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und ein angenehmes Wohngefühl.

**Elektrische Rollläden:** Komfortable Steuerung für optimalen Lichtschutz und Privatsphäre.

**Videogegensprechanlage:** Moderne Sicherheitstechnik für ein sicheres Zuhause.

**Hochwertige Ausstattung:** Inklusive Kellerabteil und separatem Waschraum.

**Effiziente Energienutzung:** Die Wohnung ist mit einer modernen Wärmepumpe und einer leistungsstarken Photovoltaikanlage ausgestattet – für ein nachhaltiges und kostensparendes Wohnen.

**Sonniger Balkon:** Ideal, um den Tag bei einem Kaffee in der Sonne ausklingen zu lassen.

**Stellplatz:** Ein eigener Parkplatz direkt vor der Tür gehört zur Wohnung.

Diese Wohnung verbindet Komfort und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau. Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort und energieeffizienter Bauweise!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung präsentieren zu dürfen!

## Ausstattung

### **Besondere Ausstattungsmerkmale dieser Wohnung**

- **Energieeffizienz nach KfW55EE:** Die umfassende Sanierung nach KfW55EE-Standard sorgt für besonders niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnkonzept.

- **Moderne Fußbodenheizung:** Genießen Sie in jedem Raum eine gleichmäßige, angenehme Wärme – ideal für ein behagliches Wohngefühl, auch an kalten Tagen.

- **Elektrische Rollläden:** Komfort und Sicherheit vereint – per Knopfdruck steuerbar, sorgen sie für optimalen Licht- und Sichtschutz.

- **Videogegensprechanlage:** Modernste Sicherheitstechnik garantiert Ihnen Kontrolle über den Zutritt und ein Gefühl von Geborgenheit.

- **Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage:** Die innovative Kombination dieser Technologien reduziert die Energiekosten erheblich und unterstützt eine umweltfreundliche Energieversorgung.

- **Balkon mit Südausrichtung:** Ein einladender Ort zum Entspannen – genießen Sie die Sonne und den Blick ins Grüne in Ihrem eigenen Außenbereich.

- **Keller und Waschraum:** Zusätzlicher Stauraum und ein separater Waschraum bieten praktischen Komfort im Alltag.

- **\*\*Stellplatz\*\***: Ihr Fahrzeug ist sicher und bequem direkt vor der Tür geparkt – kein mühsames Parkplatzsuchen mehr.

Diese Ausstattung macht die Wohnung nicht nur modern und komfortabel, sondern auch zukunftssicher und energieeffizient – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

**\*\*Attraktive Lage in 75050 Stebbach – Ruhig, Naturverbunden und dennoch Zentral\*\***

Diese wunderschöne 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im idyllischen Ortsteil **\*\*Stebbach\*\***, der zur Gemeinde **\*\*Gemmingen\*\*** gehört. Die Lage vereint den Charme ländlicher Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung – ideal für Menschen, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

### **\*\*Vorteile der Lage\*\***:

- **\*\*Natur und Freizeit\*\***: Stebbach bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren in den umliegenden Feldern und Wäldern – perfekt für Naturfreunde und Aktivurlauber.

- **\*\*Verkehrsanbindung\*\***: Dank der nahegelegenen B27 und der S-Bahn-Station in Gemmingen erreichen Sie Heilbronn, Sinsheim und die Metropolregion Stuttgart schnell und bequem.

- **\*\*Einkaufsmöglichkeiten\*\***: Im Ortskern von Gemmingen finden Sie alles für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Größere Einkaufszentren sind in wenigen Autominuten erreichbar.

- **\*\*Bildung und Betreuung\*\***: Kindergärten und Grundschulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Eppingen und Heilbronn.

- **\*\*Kultur und Gastronomie\*\***: Genießen Sie die regionale Küche in gemütlichen Gasthäusern oder entdecken Sie die kulturellen Highlights der Umgebung, wie das Schloss Gemmingen oder die historische Altstadt von Eppingen.

Hier wohnen Sie in einer harmonischen Umgebung, die durch ihre Ruhe und Naturnähe besticht, dabei aber hervorragend angebunden ist – ein idealer Ort für ein entspanntes und modernes Leben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad





# Exposé - Galerie

