

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gemmingen

### 1-2-Familienhaus / Doppelhaushälfte mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-322824

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **590.000 €**

75050 Gemmingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	554,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr großzügige Doppelhaushälfte bietet Ihnen Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist in Massivbauweise erstellt und in allen Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizölanlage wird regelmäßig gewartet. Außerdem bietet Ihnen im Winter ein Specksteinofen mit Edelstahl-Aussenkamin eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Haus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche und einer guten Raumaufteilung. Diese Vorzüge bilden die Grundlage für eine flexible Nutzung des Gebäudes.

Der Hauseingang, das Erdgeschoss und die weiteren Außenzugänge sind barrierefrei.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den hellen Wohn- und Essbereich zur neu angelegten Terrasse (30 qm) und in den Garten. Die neuwertige und großzügige Küche mit ihrer funktionalen und hochwertigen Ausstattung ist bereit für das "Perfekte Dinner".

Das Badezimmer mit Badewanne und barrierefreier Dusche wurde von Grund auf saniert. Im Erdgeschoss befinden sich neben drei weiteren Zimmern die Speisekammer, ein Hauswirtschaftsraum und eine Gästetoilette.

Die zwei großen Räume im Obergeschoss können Sie flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Eine geräumige Sauna sorgt auch hier für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Badezimmer im OG ist mit Dusche, WC und einem Dachfenster ausgestattet.

Im Außenbereich haben Sie einen separaten Zugang durch die Garage in den Garten. Dort erwartet Sie ein Gartenhaus sowie ein gemauerter Grill.

Lassen Sie sich von dem Charme dieses vielfältigen Hauses begeistern und nutzen Sie die individuellen Möglichkeiten, Ihr neues Zuhause zu gestalten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Die Highlights: Sehr schöner, in sich geschlossener Garten. Großzügige und neu angelegte überdachte Terrasse. Kaminofen und Fußbodenheizung (optimal für eine Wärmepumpe). Neue Markenküche von Nolte. Saniertes Badezimmer und neue Gästetoilette. Bemberg-Sauna. Garage mit Überlänge und 2 Stellplätze.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Haus ist kurzfristig beziehbar. Das Raumangebot ist ausreichend groß, um auch nach dem Einzug Stück für Stück Schönheitsarbeiten durchzuführen. So sparen sie bares Geld und haben keine Doppelbelastung.

Wir verkaufen von privat an privat. Verwenden sie die gesparten Maklergebühren für ihre Wohlfühleinrichtung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher, ruhiger Lage in Gemmingen. Im Ort gibt es Ärzte, Einzelhandel, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, Kitas sowie ein schönes modernisiertes Freibad. Die große Kreisstadt Eppingen mit umfassender Infrastruktur befindet sich nur 8 Km entfernt.

Gemmingen verfügt über zwei Stadtbahnhaltestellen nach Heilbronn und Karlsruhe (ICE-Anschluss). Die A6 ist in 15 Minuten erreichbar.

Für Naturliebhaber, Radfahrer und Wanderer liegt der Naturpark Stromberg-Heuchelberg in unmittelbarer Nähe. Mehrere idyllische Badeseen in der Umgebung runden das Freizeitangebot ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,13 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Geräumiges Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Heller Wohnbereich



Terrassendurchgang Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohlfühlort Terrasse



Gartensicht von hinten

# Exposé - Galerie



Gärtnerhäuschen/Garage/Grill



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Terrassentür



Flur und Treppenaufgang OG



Küche und Installationen neu



# Exposé - Galerie



Küche



Küchenzeile mit Außenblick

# Exposé - Galerie

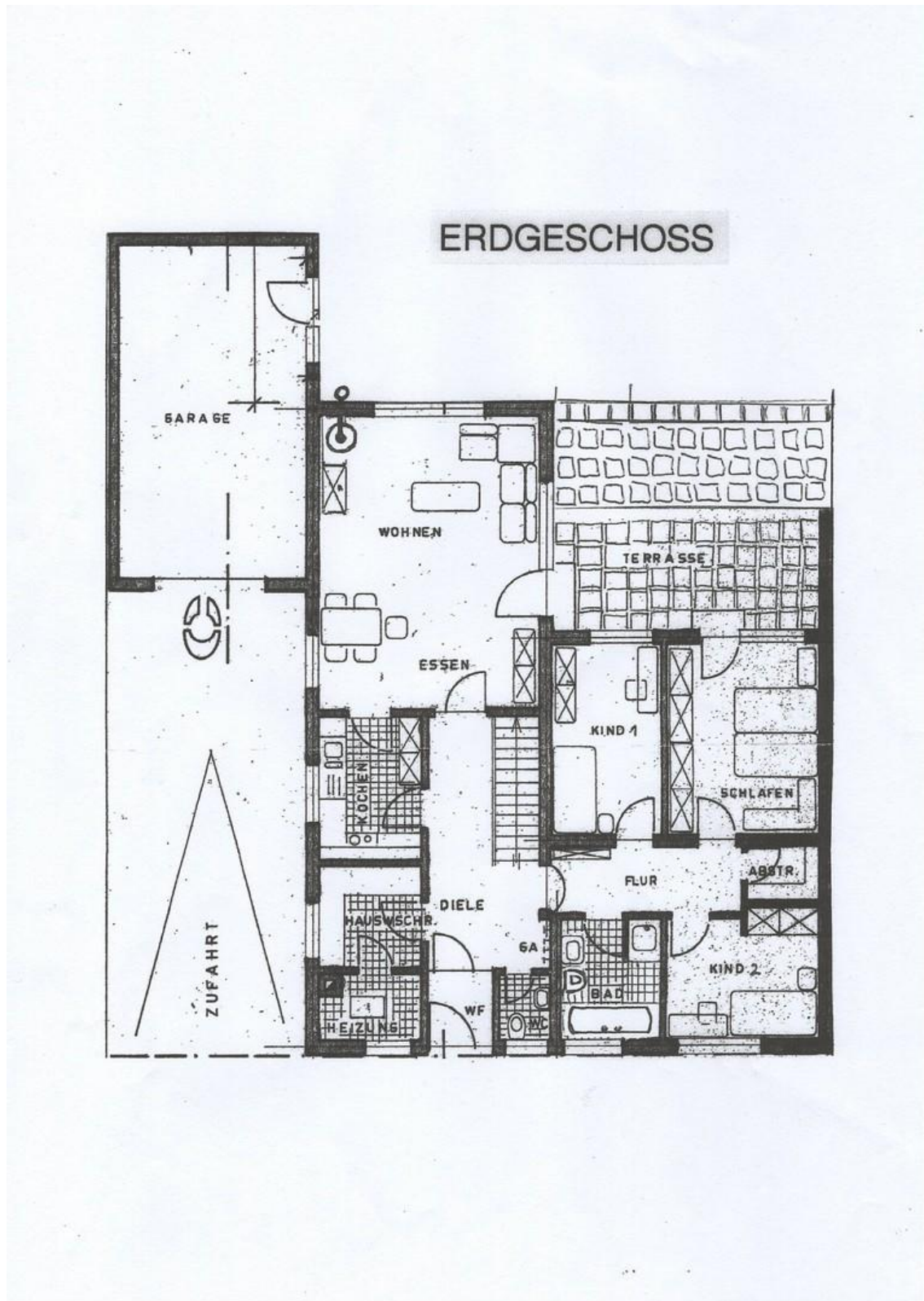


Bad im mediterranen Stil



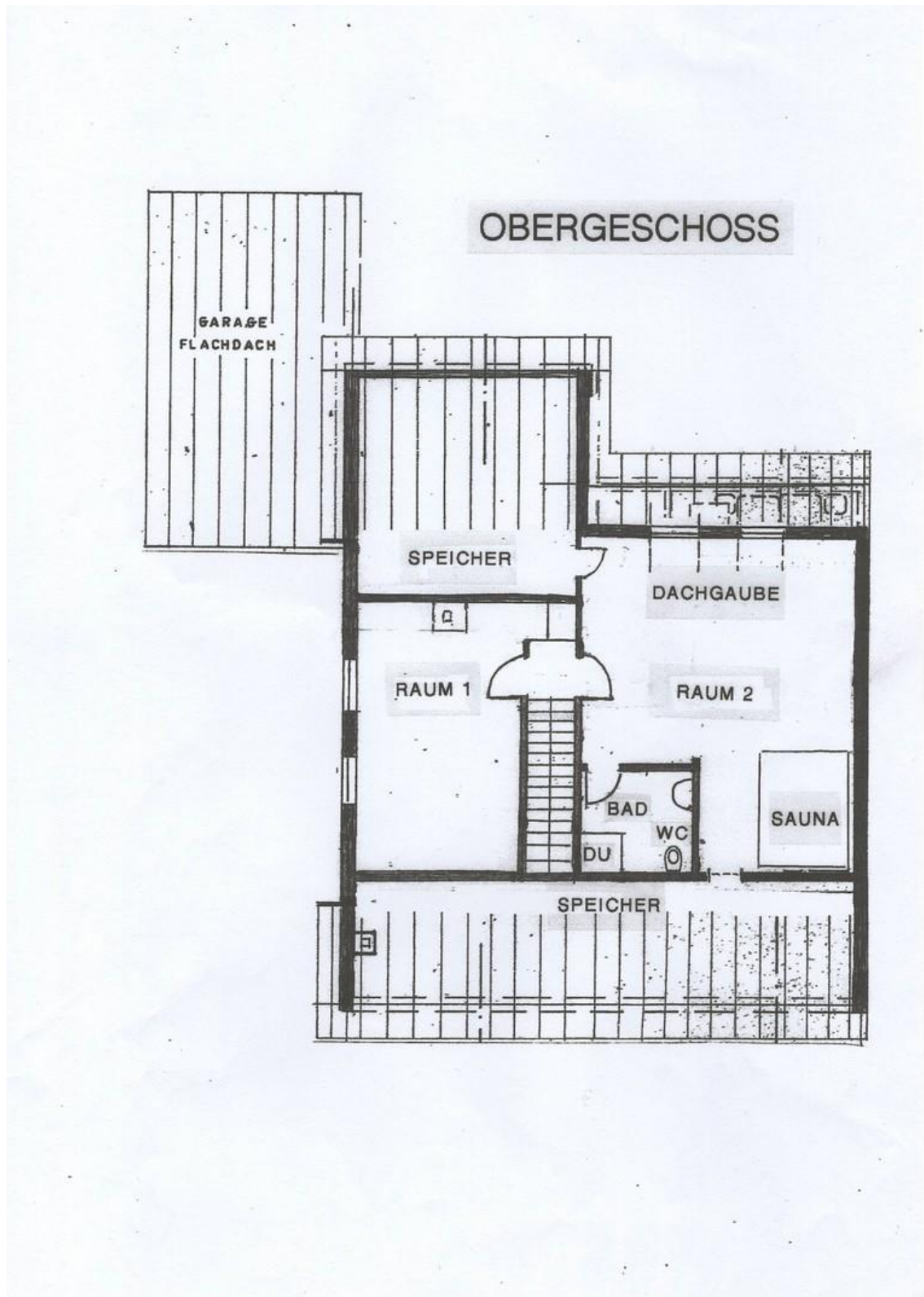
Barrierefreie Dusche

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss/Terrasse/Garage

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss mit Lagerflächen