

Gemmingen – Gemmingen

# Modernes Penthouse mit seniorengerechter Ausstattung und großer Dachterrasse!

Objektnummer: 24188091



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.300 MAKLER GÜLTIG BIS: 01.12.

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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24188091 - 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: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188091
Wohnfläche	ca. 70,04 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.12.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



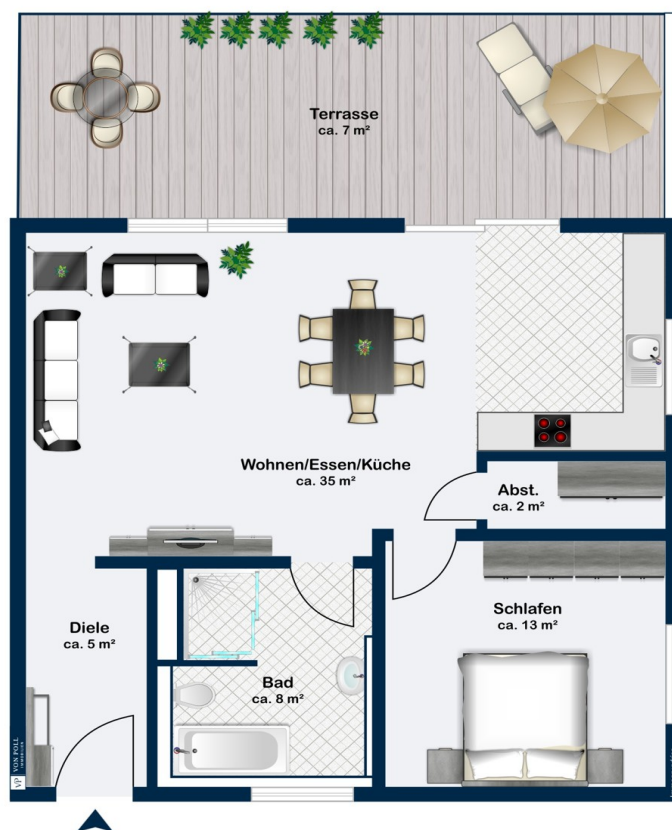
Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188091 - 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: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Penthouse-Wohnung aus dem Baujahr 2016 befindet sich in einem schönen gewachsenen Wohngebiet von Gemmingen. Mit zwei lichtdurchfluteten Räumen, darunter ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine großzügige Einbauküche und eine große Abstellkammer. Damit bietet diese tolle Immobilie ausreichend Platz für Singles oder Paare und ist durch die Barrierefreiheit auch bestens für Senioren geeignet. Der Aufzug bringt Sie direkt zu Ihrer Wohnung. Das Highlight der Wohnung ist das geräumige Wohn- Esszimmer mit angrenzender Einbauküche und die großzügige sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, die mit einer Markise ausgestattet, Ihnen einen schönen, auch schattigen Platz im Freien zum Entspannen und Genießen bietet. Die hohen Decken und die praktische Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, während der große Abstellraum viel zusätzlichen Stauraum bietet. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne sowie Einbaumöbel. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und mit modernen Geräten ausgestattet, sodass hier direkt mit dem Kochen losgelegt werden kann. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was in der heutigen Zeit ein großer Vorteil ist. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Insgesamt besticht die Wohnung durch ihre praktische Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die hervorragende Lage. Ideal für Käufer, die ein neues Zuhause in einem urbanen Umfeld suchen und Wert auf Komfort und Qualität legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- barrierefrei und seniorengerecht
- große Dachterrasse mit Markise
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- hohe Decken
- großer Abstellraum
- Tiefgaragenstellplatz
- separater Waschraum

Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Alles zum Standort

Der beliebte Wohnort Gemmingen ist eine Gemeinde mit mehr als 5000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn, mitten im hügeligen Kraichgau. Für Kinder und Familien gibt es eine Vielzahl an Betreuungs-, Schul- und Freizeitangeboten. Zahlreiche Vereine und Organisationen fördern das öffentliche Leben im kulturellen und sportlichen Bereich und engagieren sich in der Jugendarbeit. Eine große Kulturhalle, Bücherei, Freibad, zentral gelegene Sportplätze- Fußball und Tennis sind beliebte Treffpunkte für Jung und Alt. Nicht unerwähnt bleiben darf der durch die Gemeinde führende Kraichgau-Radweg mit seinen vielen Attraktionen. Die Bundesstraße 293 beginnt in Heilbronn und führt vorbei an Gemmingen, Eppingen, Bretten bis nach Karlsruhe. Die Stadtbahnlinien Karlsruhe-Heilbronn binden auch Gemmingen an dieses attraktive Nahverkehrsnetz bestens an. Die Zentren Heidelberg bis Mannheim sind ohne Probleme mit dem Schienenverkehr erreichbar. Infrastruktur (im Umkreis von 5 km): Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel. Wie Sie sehen, lässt Gemmingen keine Wünsche offen und bietet eine hohe Lebensqualität für Groß und Klein.

Objektnummer: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 86.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24188091 - 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)