

Gemmingen – Gemmingen

# Modernes Penthouse mit seniorengerechter Ausstattung und großer Dachterrasse!

Número de propiedad: 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)

PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,04 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 24188091                     |
| Superficie habitable | ca. 70,04 m <sup>2</sup>     |
| Piso                 | 2                            |
| Habitaciones         | 2                            |
| Dormitorios          | 1                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 2016                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 285.000 EUR   |
| Piso                   | Ático   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo  |
| Método de construcción | Sólido  |
| Espacio utilizable     | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada   |

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                |                            |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético         | Certificado energético     |
| Fuente de energía                   | Pellet              | Demanda de energía final       | 86.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 28.12.2026          | Clase de eficiencia energética | C                          |
| Fuente de energía                   | Pellets             |                                |                            |

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



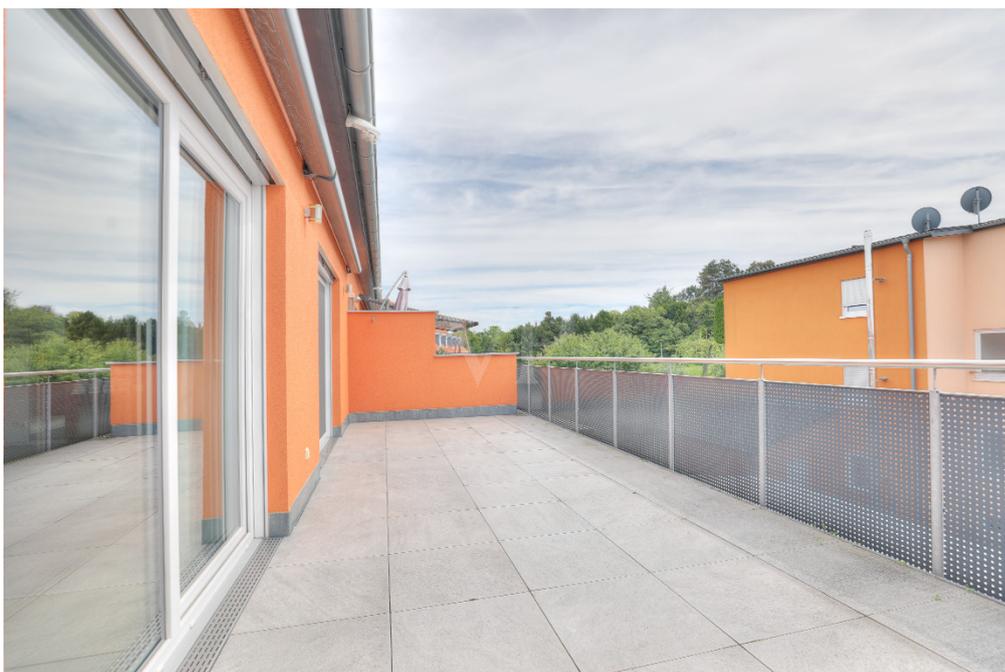
Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



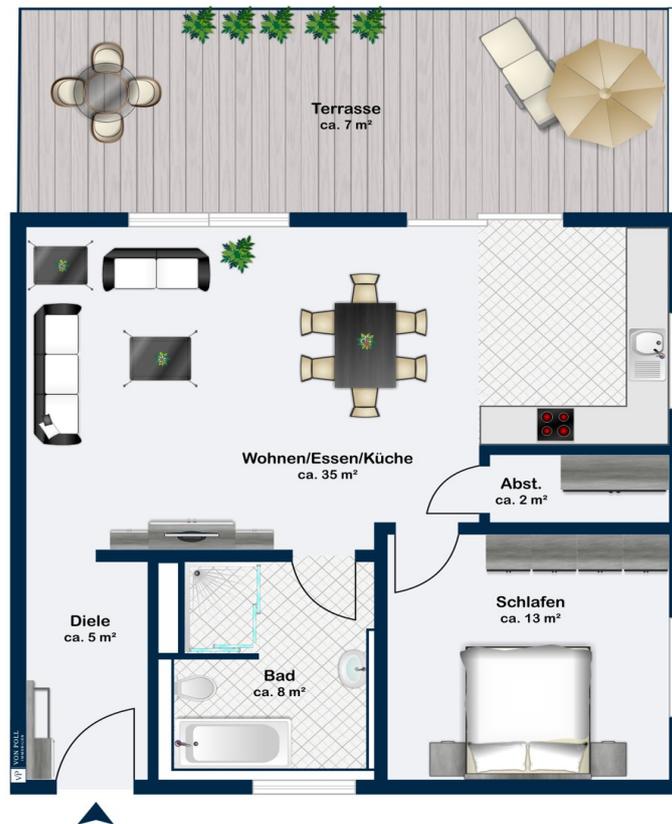
Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24188091 - 75050 Gemmingen – Gemmingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)