

# Exposé

Doppelhaushälfte in Gemmingen

**Doppelhaushälfte - umfassend renoviert - Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-407293

## Doppelhaushälfte

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
FALKO PELKA

75050 Gemmingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	410,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich in einem attraktiven, gewachsenen Wohngebiet. Sie bietet großzügigen Raum für die ganze Familie. Das Haus wurde laufend renoviert (siehe Ausstattung).

Im Erdgeschoss befindet sich ein helles und großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Zusätzlich sorgt ein Stahlwandrundpool im Garten für sommerliches Badevergnügen. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine helle moderne Küche sowie ein Gäste-WC.

Im ersten Obergeschoss liegen vier Zimmer (eines davon mit Zugang zum großen Südwest-Balkon) und ein, 2018 hochwertig erneuertes, Tageslichtbad. Das zweite Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer und viel Stauraum in den Dachschrägen. Zusätzlich steht hier ein weiterer Raum zur Verfügung, der dank vorhandener Anschlüsse, als weiteres Badezimmer ausgebaut werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, beheizte Hobbyraum mit Fliesenboden im Kellergeschoss. Außerdem stehen im Keller noch ein Waschraum, ein Vorratsraum, sowie ein Heizraum und ein Raum mit dem Öltank zur Verfügung.

Vor dem Haus befindet sich eine Garage sowie zwei PKW-Stellplätze.

## Ausstattung

- Garten mit Pool
- Terrasse
- Balkon
- Einzelgarage (zzgl EUR 10.000,-)
- 2 Stellplätze
- Keller mit großem Hobbyraum
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Gewächs/Geräteschuppen

Folgende Renovierungen wurden durchgeführt:

- Heizungsanlage 2015
- Bad Sanierung 2018
- Dach neu eingedeckt und isoliert 2013
- neue Kunststofffenster doppeltverglast 2013
- Fassade neu streichen lassen mit hochwertiger Lotuseffekt-Farbe 2020
- neue Einbauküche 2018
- Terrasse neu verlegt 2020
- Eingangstüre 2013
- Garagendach 2017
- Parkett und Klickvinyl im 1. Stock 2015 und 2020

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Gemeinde Gemmingen liegt im Herzen des malerischen Kraichgaus und vereint historischen Charme (z.B. Schloss Gemmingen und Schlosspark) mit einer modernen, hervorragenden Infrastruktur.

Die wichtigsten Vorteile im Überblick:

Perfekte S-Bahn-Anbindung: Die Haltestelle "Gemmingen West" liegt nur ca. 1 Gehminute entfernt. Die Nähe bietet idealen Komfort für Pendler.

Lärmfreiheit garantiert: Da das Haus nicht direkt an den Gleisen liegt und hier ausschließlich die leise Kraichgaubahn (S-Bahn, Personenverkehr) verkehrt – kein Güterverkehr – ist eine Lärmbelästigung ausgeschlossen.

ÖPNV-Netz: Die S-Bahn-Linien S4, S41 und S42 gewährleisten bequeme Pendlerverbindungen nach Heilbronn und Karlsruhe.

Zentrale Lage & Entfernungen: Gemmingen ist verkehrsgünstig an die regionalen Zentren angebunden: Eppingen (ca. 6 km), Sinsheim (ca. 17 km) und Heilbronn (ca. 20 km).

Straßennetz: Schnelle Erreichbarkeit der B 293 und der A 6 (Anschlüsse Sinsheim/Bad Rappenau).

Freizeit und Natur: Eingebettet in Weinberge und Felder, bietet Gemmingen durch den Schlosspark und das Freibad einen hohen Freizeitwert.

Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Netto, Willig, Bäcker, Metzgerei, Apotheke, Bank, Frisuer, Fahrschule usw.) Kitas und Schulen sind vor Ort vorhanden.

Gemmingen bietet somit eine hohe Lebensqualität, ideal für alle die, die Komfort suchen, ohne auf Ruhe und Natur verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

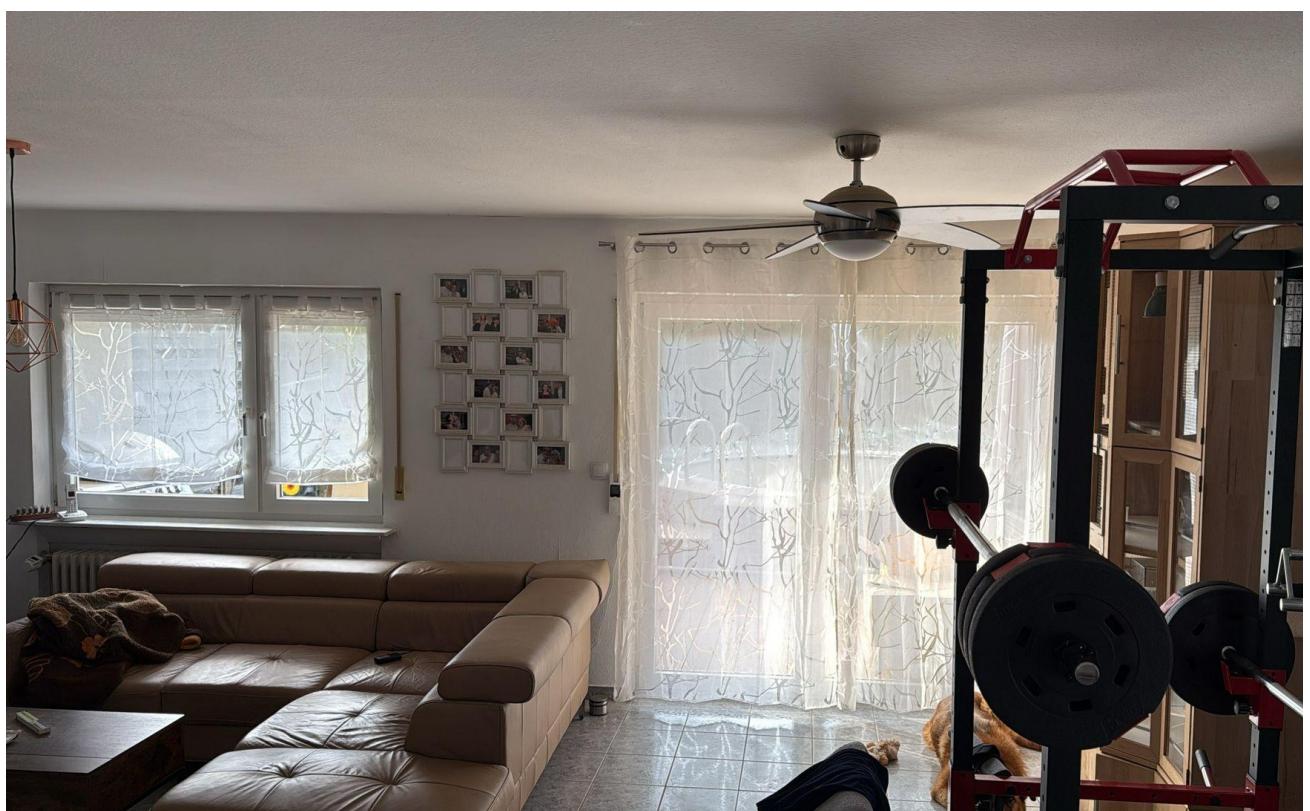


Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad Bild 1

# Exposé - Galerie



Bad Bild 2



Bad Bild 3



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Garten

# Exposé - Galerie

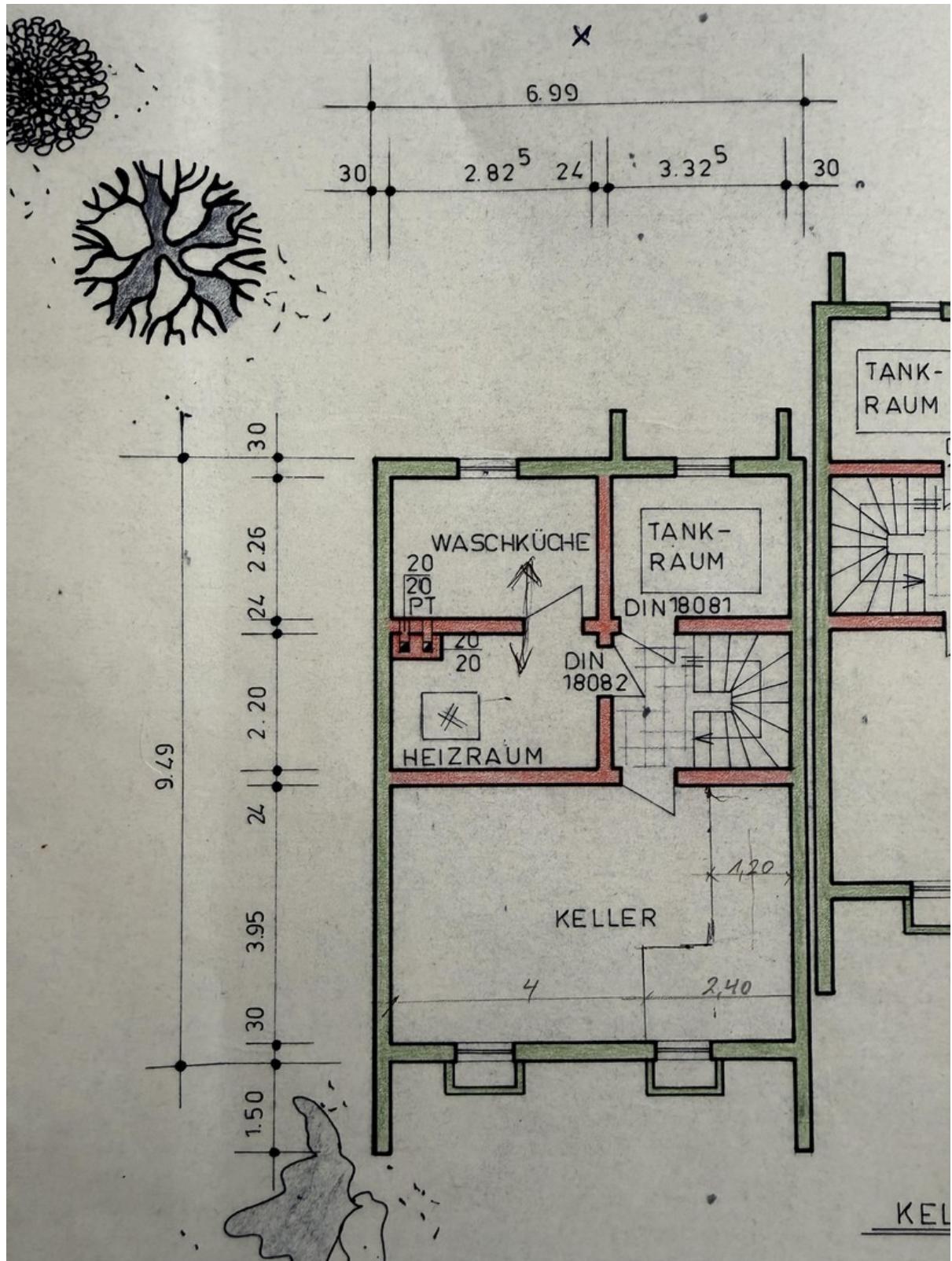


Pool



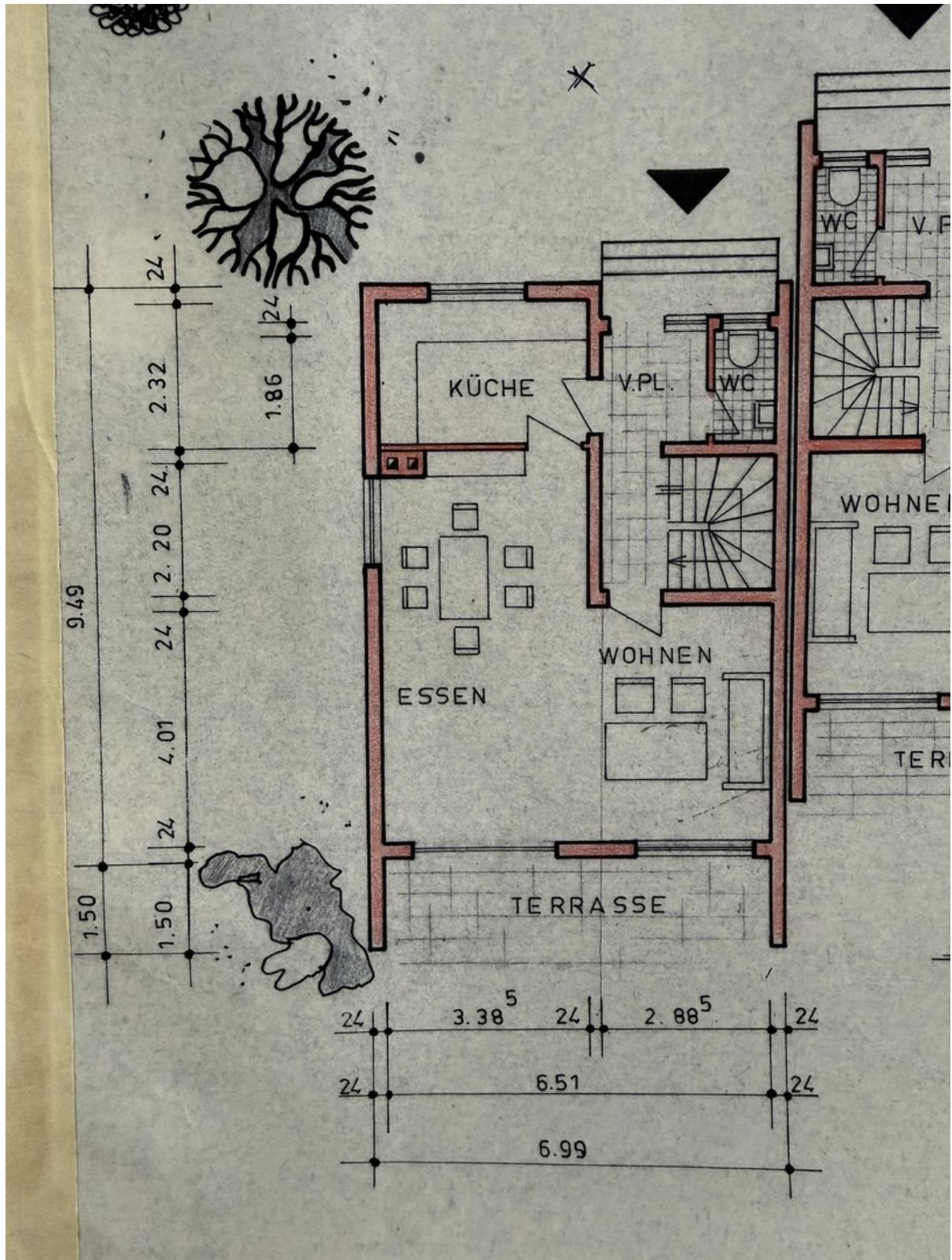
Heizung

# Exposé - Grundrisse



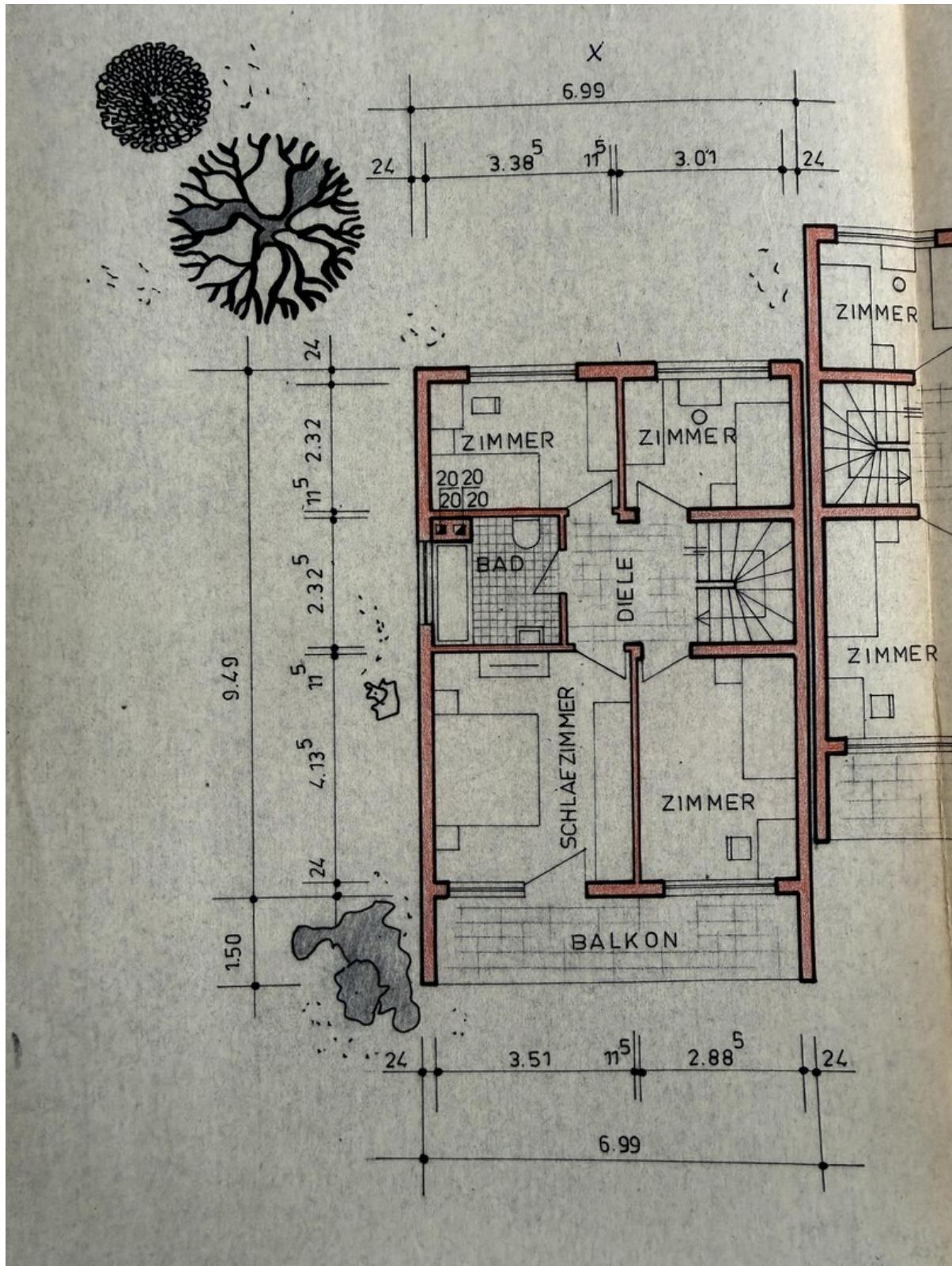
Keller

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse

