

## Einfamilienhaus in Gemmingen

**OPEN HOUSE 14.09., 11-12 Uhr That's life - Lebensraum in Randlage**



Objekt-Nr. AME1.2733

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.500 €**

Ansprechpartner:  
Antje Siegmann  
Telefon: 07262 91500

75050 Gemmingen  
Baden-Württemberg

|                   |                         |               |          |
|-------------------|-------------------------|---------------|----------|
| Baujahr           | 1960                    | Energieträger | Gas      |
| Grundstücksfläche | 1.002,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | sofort   |
| Zimmer            | 6,00                    | Zustand       | gepflegt |
| Wohnfläche        | 120,00 m <sup>2</sup>   | Schlafzimmer  | 4        |
| Nutzfläche        | 40,00 m <sup>2</sup>    | Badezimmer    | 2        |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf der Terrasse in der Sonne sitzen, gemütlich einen Kaffee trinken und dem Vogelgezwitscher aus den umliegenden Bäumen lauschen: So fühlt sich entspanntes Wohnen an!

Genau so haben Sie sich die Auszeit in Ihrem Garten vorgestellt? Dann sollten Sie sich dieses charmante Einfamilienhaus unbedingt anschauen!

Das Eckgrundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Große Nachbargrundstücke und die Lage an einer Baumallee tragen zu einem luftigen Wohngefühl bei.

Das Haus selbst ist in der Einteilung und Größe ideal für eine kleine Familie.

Die Wohnräume sind hell und lichtdurchflutet. Das sonnige Esszimmer liegt zentral im Wohnbereich und grenzt an die separate Küche sowie an das großzügige Wohnzimmer. Das Badezimmer befindet sich direkt neben den beiden Schlafräumen, der Hauswirtschaftsraum sowie das Gäste-WC befinden sich im Eingangsbereich. Ein weiterer Raum ist angebaut und könnte sehr gut als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Zusätzliche ca. 40 m<sup>2</sup> im Untergeschoss mit Duschbad eignen sich hervorragend als Hobbyraum oder z.B. für ein Kleingewerbe wie Kosmetikbereich/Nagelstudio.

## Ausstattung

Das Haus selbst wurde 1965 erbaut.

Renovierungsarbeiten wurden nach Bedarf vorgenommen. So wurden z.B. Fenster getauscht und 1995 die Gaszentralheizung eingebaut. 1990 wurde das Bad neu gemacht.

Gerne können Sie sich die Immobilie bei einer ausführlichen online-Besichtigung anschauen. Senden Sie uns Ihre Anfrage und Sie erhalten von uns den Link für die 360°-Tour!

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Auf der Terrasse in der Sonne sitzen, gemütlich einen Kaffee trinken und dem Vogelgezwitscher aus den umliegenden Bäumen lauschen: So fühlt sich entspanntes Wohnen an!

Und genau so kannst Du hier wohnen - zu zweit oder mit Deiner kleinen Familie. Ihr werdet Euch auf jeden Fall in dem charmanten Einfamilienhaus wohlfühlen. Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und groß, die Einbauküche ist inklusive und die Schlafzimmer sind gemütlich - alles auf einer Ebene. Zwei weitere Räume für Eure Hobbys, Gäste oder z.B. ein Kleingewerbe stehen zur Verfügung.

Hier kannst Du Dein individuelles Zuhause schaffen - leg los und starte jetzt Deinen Traum vom eigenen Heim!

## Lage

In idyllischer Lage in Gemmingen steht das freistehende Einfamilienhaus.

Das gepflegte Eckgrundstück umsäumt das Wohnhaus von allen Seiten und ist ein Traum für alle, die sich etwas Platz zum Nachbarn wünschen!

Maximal flexibel sind Sie in Gemmingen aufgrund des Stadtbahnanschlusses an die S4. Richtung Heilbronn oder Karlsruhe fährt die Bahn regelmäßig in kurzen Abständen. Über die Anschlußstelle in Eppingen können Sie auch bequem Richtung Mannheim/Heidelberg fahren.

Kindergärten, eine Grundschule und Gemeinschaftsschule sind direkt im Ort. Weiterführende Schulen erreichen die Kinder bequem mit der Bahn in Eppingen.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich im Ortskern. Viele Freizeitmöglichkeiten stehen den Kleinen zur Verfügung. Ganz besonders beliebt ist das schöne Freibad!

Gemmingen - Ihr Ort zum Wohlfühlen für die ganze Familie!

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 318,05 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | H                             |

## Exposé - Galerie



Essplatz an der Terrasse

# Exposé - Galerie



Und Dusche



Mit Dusche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Mit Wanne



Büro/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Appartement



Mit Miniküche

# Exposé - Galerie



Bad im Appartement



Grünfläche mit Zugang zu den G

# Exposé - Galerie



Garten rund um die Terrasse



Heimische Bepflanzung

# Exposé - Galerie



Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

Gepflegte Gartenanlage



Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

Eckgrundstück

# Exposé - Galerie



Copyright: Axel Muth Immobilien

Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

PROVISIONSFREI für Käufer