AXEL MUTH IMMOBILIEN

Exposé - Nr. AME1.2991

Kaufobjekt
Kelterstraße 18, 75050 Gemmingen

Ihr Ansprechpartner:
Frau Silke Koch-Gruidl
07262915011

Hier beginnt Familiengeschichte - mit dem Potenzial, aus einem Haus zwei zu machen.



Ansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
PLZ	75050
Land	Deutschland
Ort	Gemmingen
Wohnfläche	ca. 118 m^2
Nutzfläche	ca. 40 m^2
Anzahl Zimmer	5
Grundstücks-größe	ca. 445 m^2
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	350.000,00 €
renovierungsbe-dürftig	Ja
ge-braucht/gepflegt	Ja
Baujahr	1954
Zustand	Gepflegt

Energieeffizienz-klasse	F
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebe-darf	185,90 kWh/(m^2*a)
Baujahr lt. Energieausweis	1954
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Etagenzahl	2
Küche	Wohnküche
Gartennutzung	Ja
Dist.Kindergarten (km)	500 km
Dist.Grundschule (km)	550 km

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

Dist. Realschule (km)	550 km
Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

Gepflegtes Familienhaus mit Raum für neue Lebensentwürfe!

Diese Doppelhaushälfte in Gemmingen bietet mit ca. 445 m^2 Grundstücksfläche, 5 Zimmern und einer durchdachten Aufteilung ein Zuhause mit bemerkenswertem Entwicklungspotenzial. Das erbaute Haus erstreckt sich über Keller, Erd- und Obergeschoss und überzeugt durch seine angenehme Lage, den gepflegten Gesamteindruck und einen schönen Garten, der viel Raum für Erholung, Familie und persönliche Gestaltung bietet.

Im Inneren erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt 4 Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie einer vorhandenen Einbauküche. Die Wohnbereiche bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Durch die bestehende Aufteilung eröffnet sich zudem die Möglichkeit, die Immobilie perspektivisch zu einem Zweifamilienhaus umzubauen – eine interessante Option für Mehrgenerationenwohnen, eine große Familie oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderes Plus liegt im Dachgeschoss: Dieses bietet weiteres Ausbaupotenzial und kann perspektivisch zu zusätzlichem Wohnraum entwickelt werden. Damit lässt sich die vorhandene Wohnfläche den eigenen Bedürfnissen entsprechend erweitern und ein weiterer, ganz persönlicher Lebensbereich schaffen.

Der gepflegte Zustand ermöglicht eine zeitnahe Nutzung, während gleichzeitig Raum für individuelle Weiterentwicklung bleibt. Besonders hervorzuheben sind die angenehme Grundstücksgröße, der schöne Garten und die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie langfristig eröffnet.

Ein Haus mit Substanz, Möglichkeiten und Perspektive – für Menschen, die nicht nur vier Wände suchen, sondern einen Ort, der sich ihrem Leben anpassen darf.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer angenehmen Wohnlage von Gemmingen, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Heilbronn. Die zentrale Lage direkt am Park unterstreicht die Attraktivität des Objekts. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, gepflegten Wohnhäusern und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie gastronomische Angebote sind in Gemmingen gut erreichbar. Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule befinden sich im näheren Umfeld, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Gemmingen überzeugt zudem durch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Über die regionalen Verkehrswege sowie den öffentlichen Nahverkehr sind Ziele in der Umgebung bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die naturnahe Umgebung mit Feldern, Wiesen und Spazierwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung

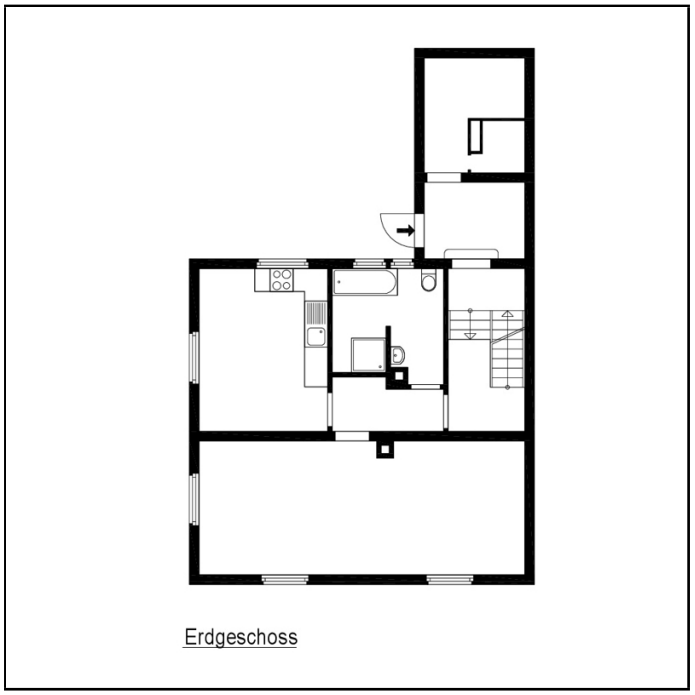
Die Immobilie überzeugt mit einem schönen, durchdachten Grundriss und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, auch als Zweifamilienhaus. Die Gartenfläche sowie eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz im Freien. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung mit Gas-Befeuerung aus dem Jahr 1993. Die Holzfenster mit Zweifachverglasung sorgen für einen soliden baulichen Standard. Die Leitungen für Wasser und Elektrik stammen aus dem Baujahr.
Ein kleines Nebengebäude sowie eine Hofeinfahrt mit Nachbarlageplan runden das Angebot ab.

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



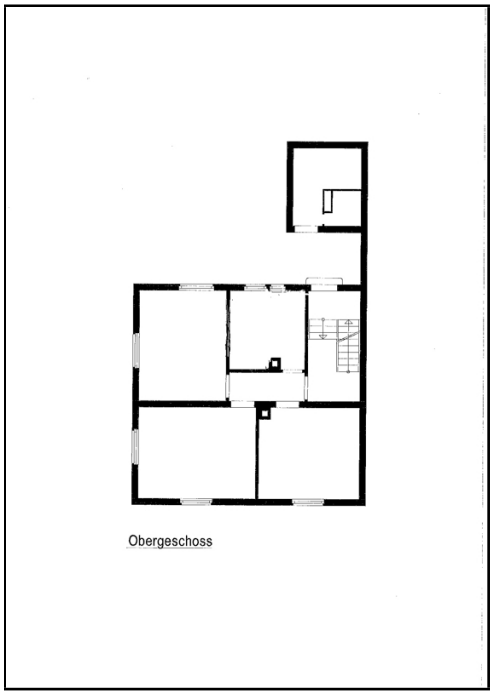
Familiengeschichte



Grundriss Erdgeschoss

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



Grundriss Obergeschoss



Provsionstempel (1)

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen