



## Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten, 2 Terrassen, Einzelgarage und Anbaupotenzial

Waldstraße 20 • 74376 Gemmrigheim

<b>Objekttyp</b>	Haus
<b>Wohnfläche</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Stellplatz</b>	1 Stück
<b>Kaufpreis</b>	430.000 €



Ihre persönliche Ansprechpartnerin

**Andrea Heinz**  
Immobilienmaklerin  
015734664541  
[a.heinz@exzellent-leben.com](mailto:a.heinz@exzellent-leben.com)

### Fakten

Objekttyp	Haus
Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1959
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 539 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Etagen Gesamt	3
Zimmer	5
Davon Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat

### Ausstattung

Ausstattung	normal
Aufzug	nein
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garten	ja
Einbauküche	ja
Gäste WC	ja
Keller	ja
Abstellraum	ja
Stellplätze	1
Stellplatz Typ	Garage

### Gebäude und Heizung

Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2023
Energieausweis vorhanden?	nein
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	12.08.2022
Primärer Energieträger	Solar
Baujahr Anlagentechnik	2020

### Kosten & Provision

Kaufpreis	430.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.

### Provisionshinweis

Die Immobilie ist provisionspflichtig, mit Kontaktaufnahme wird die ausgeschriebene Provision akzeptiert. Die ausgeschriebene Provision gilt inkl. Mehrwertsteuer. Fälligkeit der Provision ist mit dem Notartermin. Die Höhe der Provision ist in der jeweiligen Immobilie ausgeschrieben und unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen nach der Provisionssteuerverordnung.

### Highlights

**Kamin** **Abstellraum** **Garten** **Keller** **Einbauküche** **Balkon/Terrasse** **Gäste-WC**  
• 2 großzügige Terrassen • Einzelgarage • großer Garten am Stadtrand • Photovoltaikanlage • Balkon

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus in Gemmrigheim bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage für Familien.

Das Erdgeschoss besticht durch ein helles Wohn-Esszimmer, das mit großen Fenstern für viel Tageslicht sorgt. Hier genießen Sie den direkten Zugang zu einer der beiden einladenden Terrassen, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Die gepflegte Einbauküche ist perfekt für alle, die gerne kochen und gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen.

Im Obergeschoss finden Sie drei geräumige Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zu einem sonnigen Balkon in südlicher Ausrichtung – ideal für einen Morgenkaffee oder entspannende Abendstunden.

Zusätzlich erwartet Sie ein modernes Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Dusche, das für ein angenehmes Wohlfühlambiente sorgt.

Der Spitzboden im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum oder könnte kreativ genutzt werden.

Das Untergeschoss verfügt über zwei Kellerräume, eine praktische Waschküche und ein Gäste-WC, was den Wohnkomfort erhöht.

Der große Garten erstreckt sich zur Süd- und Westseite des Hauses und bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Genießen Sie die frische Luft auf den zwei Terrassen, die sowohl zur Ost- als auch zur Westseite ausgerichtet sind.

Für Ihren Fuhrpark steht eine geräumige Einzelgarage zur Verfügung.

Ein Anbau ist laut Bebauungsplan ebenfalls möglich, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet.

Zahlreiche Modernisierungen sorgen dafür, dass Sie sich in diesem Zuhause wohlfühlen können:

- Dach: Komplette Neueindeckung (2014)
- Fassade: Komplette Putzerneuerung (1985)
- Wasserleitungen: Sanierung (2010)
- Fenster: Neueinbau von doppelverglasten Kunststofffenstern (2011)
- Photovoltaikanlage: Neueinbau (2014)
- Badezimmer: Sanierung (2016)
- Elektrik: Sanierung (2017)
- Einzelgarage: Sanierung inkl. elektrisches Tor (2017)
- Abdichtungs- & Blecharbeiten: (2010)
- Bodenbeläge / Innenanstrich: Sanierung (2023)

Zögern Sie nicht, dieses traumhafte Einfamilienhaus in Gemmrigheim zu besichtigen. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie für ein glückliches und komfortables Leben benötigen!

### Ausstattung:

- Helles Wohn-Esszimmer: Großzügiger Raum mit viel Tageslicht und Zugang zur Terrasse
- Gepflegte Einbauküche: Funktionale Küche mit modernen Geräten und ausreichend Stauraum
- Drei Schlafzimmer: Geräumige Räume mit optimaler Nutzungsmöglichkeiten
- Balkon: Zugang von zwei Schlafzimmern in südlicher Ausrichtung
- Tageslichtbadezimmer:
  - Mit bodentiefer Dusche für modernes Wohlfühlambiente
- Spitzboden: Zusätzlicher Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten
- Untergeschoss:
  - Zwei Kellerräume für optimale Lagerung
  - Praktische Waschküche
  - Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Großer Garten:
  - Süd- und Westausrichtung
  - Platz für Spiel und Erholung
  - Zwei Terrassen (Ost- und Westseite) für vielseitige Nutzung
- Einzelgarage: Mit elektrischem Tor für komfortablen Zugang
- Modernisierungen:
  - Dach (2014): Komplette Neueindeckung
  - Fassade (1985): Komplette Putzerneuerung
  - Wasserleitungen (2010): Sanierung
  - Fenster (2011): Doppelverglaste Kunststofffenster
  - Photovoltaikanlage (2014): Neueinbau zur Nutzung erneuerbarer Energien
  - Badezimmer (2016): Modernisiert
  - Elektrik (2017): Rundum-Sanierung
  - Abdichtungs- & Blecharbeiten (2010): Sorgfältige Ausführung
  - Bodenbeläge / Innenanstrich (2023): Neu gestaltet für frisches Wohnambiente

Dieses Einfamilienhaus vereint eine durchdachte Ausstattung mit modernen Elementen und einem einladenden Wohnklima.

### **Sonstiges & Haftungsausschluss**

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind nach bestem Wissen zusammengestellt und bilden den Stand der Immobilie bei Erstellung des Exposés ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Angaben ohne Gewähr. Die Maklerprovision wird beim Notartermin fällig. Bitte beachten Sie bei Besichtigungswunsch unsere AGBs. Die Zustimmung hierzu ist Voraussetzung für einen Besichtigungstermin. Das Vereinbaren eines Besichtigungstermins gilt als Zustimmung zu unseren AGBs und wird mit einer Termineinladung unsererseits bestätigt. Die AGBs erhalten Sie zusammen mit dem Online-Exposé. Unsere AGBs können Sie auch jederzeit unter [www.exzellent-leben.com](http://www.exzellent-leben.com) nachlesen.

## Lagebeschreibung:

Das Einfamilienhaus in der Waldstraße 20 befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Gemmrigheim. Die ruhige, malerische Wohngegend ist von einer charmanten Nachbarschaft geprägt, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Anbindung an die umliegenden Städte. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Ortsmitte, wo Sie alle notwendigen Einrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Banken finden.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Diverse Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe, sodass Ihre Kleinen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Schule gelangen können. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen hier nicht zu kurz: Zahlreiche Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein und fördern eine aktive Lebensweise.

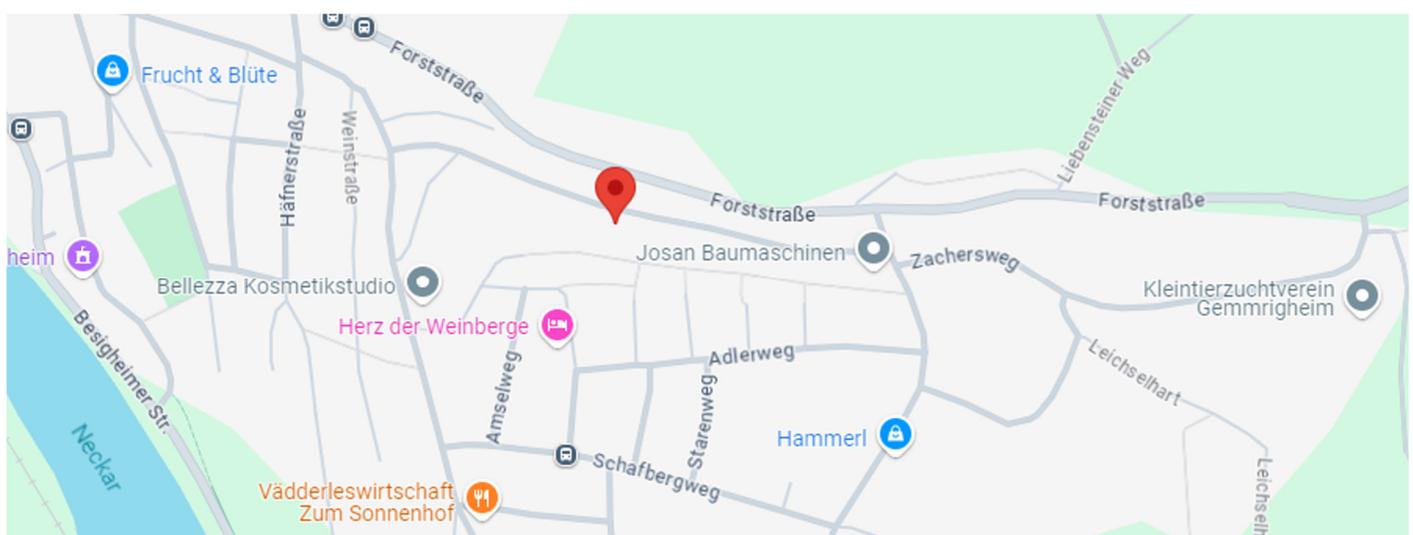
Die idyllische Umgebung wird von Wäldern und Feldern umgeben, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Rad- und Wandertouren einladen. Naturfreunde werden die Ruhe und Schönheit der Landschaft schätzen, während die Nähe zu größeren Städten wie Heilbronn und Ludwigsburg Ihnen alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bietet.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind Sie schnell auf den Autobahnen A81 und A6, was die Erreichbarkeit von Stuttgart und anderen wichtigen Wirtschaftsstandorten in der Region erleichtert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Waldstraße 20 in Gemmrigheim eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung bietet – ideal für alle, die ein harmonisches Zuhause in einer lebenswerten Umgebung suchen.

## Fahrzeiten

Fußweg zu ÖPNV	ca. 4 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	ca. 10 Min.
Fahrzeit nächster Hbf.	ca. 20 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	ca. 50 Min.



Bilder



Drohnenaufnahme



Wohnzimmer



Wohnzimmer (1)



Wohn-Esszimmer



Esszimmer



Badezimmer



Küche



Badezimmer (1)



Eingangsbereich



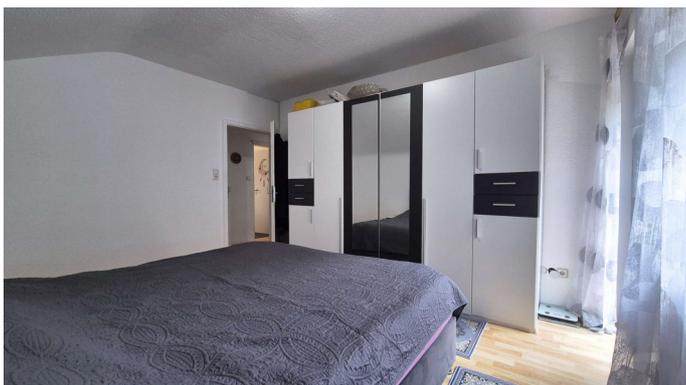
Kinderzimmer (1)



Flur - Treppe



Kinderzimmer



Schlafzimmer (1)



Schlafzimmer-2



Schlafzimmer



Terrasse (1)



Terrasse



Hobbykeller



Terrasse - 2



Hausansicht - West (1)



Hausansicht - West



Haus - Garten



Hausansicht - Süd (2)



Hausansicht - Aussicht



Hausansicht - Süd (1)



Garten



Garten



Garten - Süden



Garten - Balkonaussicht



Hausansicht



Hausansicht - Süd

## Drohnenaufnahmen



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme

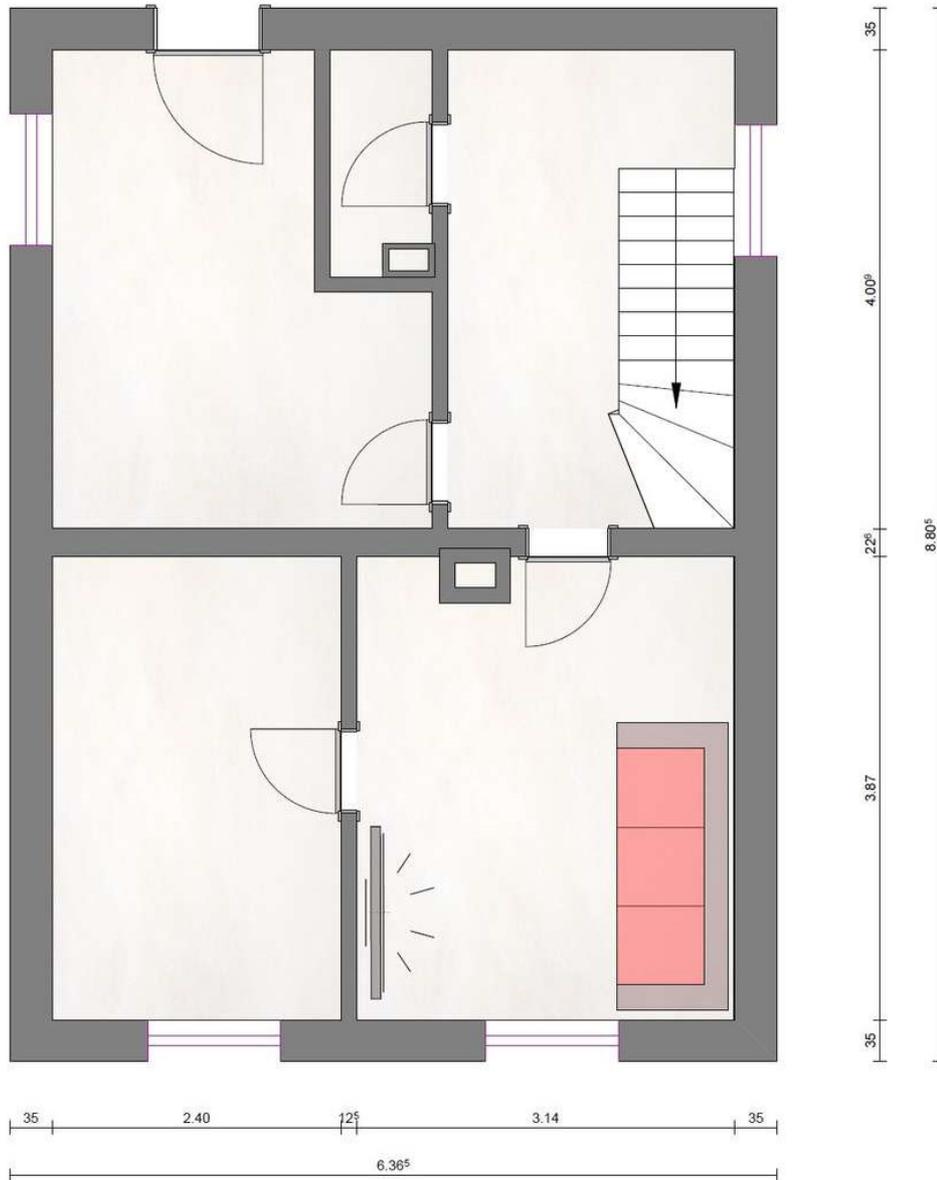


Drohnenaufnahme





Untergeschoss:





### Wertindikation

21. Oktober 2024

EXZELLENT LEBEN

Willkommen bei Exzellent Leben

Wir gratulieren Ihnen zu Ihrer Entscheidung, eine Immobilienbewertung durchzuführen – ein wichtiger Schritt, der Ihre zukünftigen Entscheidungen maßgeblich beeinflussen kann. Eine fundierte und präzise Bewertung ist die Grundlage, um den besten Preis für Ihre Immobilie zu erzielen und mit einem guten Gefühl in die Verhandlungen zu starten. Mit unserer langjährigen Erfahrung und Marktkenntnis stehen wir Ihnen zur Seite, um Sie auf diesem Weg zu unterstützen. Unsere Immobilienbewertung ist nicht nur schnell und zuverlässig, sondern bietet Ihnen wertvolle Einblicke in den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Jetzt liegt es an Ihnen – wir helfen Ihnen dabei, das volle Potenzial Ihrer Immobilie zu nutzen. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt gehen. Wir freuen uns darauf, Sie in allen weiteren Schritten zu begleiten.



Ihre Immobilie

Die geschätzte Marktpreispanne für Ihre Immobilie zum Stichtag 21.10.2024 liegt zwischen 170.000€ und 256.000€

€ 170.000      € 213.000      € 256.000

Minimale Marktpreispanne      Marktpreis Indikation      Maximale Marktpreispanne

Marktpreisrating ★★★★★

Immobilienangaben

Ort

Kategorie: Eigentumswohnung      Haustyp: Erdgeschosswohnung

Baujahr:      Ausstattung: Mittel

Wohnfläche:

Garage:  vorhanden      Aufzug:  nicht vorhanden



**So einfach geht's:**  
**Ihre eigene Immobilie bewerten in 3 Minuten!**



07135 – 93 87 79 8



makler@exzellent-leben.com



exzellent-leben.com



### Ihre persönliche Ansprechpartnerin

**Andrea Heinz**  
Immobilienmaklerin  
015734664541  
a.heinz@exzellente-leben.com

Exzellente Leben  
Immobilien GmbH

Martin-Luther-Str. 34  
74336 Brackenheim

[www.exzellente-leben.com](http://www.exzellente-leben.com)

## Wie es weiter geht

### Besichtigungstermin

Wir planen gemeinsam mit Ihnen einen Besichtigungstermin.  
Hierfür benötigen wir Ihre Telefonnummer und E-Mail Adresse.

### Feedback von Ihnen

Wir freuen uns auf Ihr Feedback zur Immobilie.

### Reservierung

Nach Zusendung einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung werden wir die Immobilie gerne für Sie reservieren und die Vermarktung vorübergehend stoppen. Hierbei fällt eine Reservierungsgebühr an. Diese wird vollständig auf die Maklerrechnung angerechnet.

### Notartermin

Wir bereiten den Notartermin vor und begleiten Sie am Tag der Unterschrift. Nach vollständiger Kaufpreiszahlung organisieren wir die Schlüsselübergabe.

### Erfolgreicher Abschluss

Wir freuen uns Ihnen den Traum eines neuen Zuhauses erfüllt zu haben. Über eine Rezension bei [Google](#) sind wir Ihnen sehr dankbar. [Hierfür einfach nebenstehenden QR Code mit dem Mobiltelefon scannen →](#)

