



## 75031 Eppingen

Attraktive Wohnung auf zwei Etagen in Eppingen - ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger



**299.000 €**

Kaufpreis

**117 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**465 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	465 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	150 €
Kaufpreis / qm	2.555,56 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.10.2033
Baujahr (Haus)	1956
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	246.50
Primär-Energieträger	GAS



## Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓
Dachboden	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Fenster	✓
---------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche mit E-Geräten  
Pellet-Kaminofen  
Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Klimaanlage (Split-Gerät)  
Balkon mit Markise  
Garten mit Wintergartenhaus  
Carport  
Garage



## Beschreibung

Diese charmante Wohnung in Eppingen bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1956 errichtet und 1964 erweitert. Mit einer Gesamtfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> gemäß DIN-277-Flächenberechnung erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen – das Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74,61 m<sup>2</sup>, während das Dachgeschoss rund 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfasst. Der Kniestock im Dachgeschoss beträgt ca. einen Meter, die Deckenhöhe liegt bei etwa zwei Metern, wodurch die Räume gut nutzbar und angenehm wirken. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein behagliches Wohnambiente. Ein Kamin sorgt in der kühleren Jahreszeit für zusätzliche Wohnqualität, während eine Klimaanlage an warmen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Garten, der viel Raum für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, einen zusätzlichen PKW-Stellplatz beziehungsweise Carport mit Stromanschluss sowie einen separaten Kellerraum. Darüber hinaus steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Die ruhige und zugleich gut angebundene Lage in Eppingen macht diese Wohnung zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie mit langfristigem Wert. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Eppingen, die besonders durch ihre angenehme Mischung aus Stadt- und Naturnähe überzeugt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und wenig Durchgangsverkehr, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohngefühl vermittelt. In fußläufiger Nähe gehen die bebauten Bereiche fließend in offene Felder und Grünflächen über, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder erholsamen Stunden im Freien einladen.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. – Fr. : 9:00 – 12:00 und 14:00 – 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)





























