

75031 Eppingen / Adelshofen

Jung. Modern. Energieeffizient. – Dachgeschosswohnung mit Balkon & Stellplatz



Kaufpreis

185.000 €

Wohnfläche

45,84 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen

Michael Salwat

07131 266990

thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	45,84 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	240,93 €
Kaufpreis	185.000 €
Außencourtage	4,76 % inkl. MwSt.
Provision mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.11.2032
Endenergiebedarf	17.10

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplatzart	Freiplatz

Objekt-Titel

Jung. Modern. Energieeffizient. – Dachgeschosswohnung mit Balkon & Stellplatz

Lage-Beschreibung

Die Große Kreisstadt Eppingen liegt im Herzen des Kraichgaus, etwa 22 Kilometer westlich von Heilbronn. Mit rund 22.700 Einwohnern, verteilt auf die Kernstadt und sechs Stadtteile, verbindet Eppingen die Vorzüge einer gut ausgestatteten Stadt mit dem besonderen Charme einer historisch gewachsenen Fachwerkstadt.

Online-ID:
FHZLQTSS

Objekt-Nr.:
MS157



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Die Eppinger Innenstadt bietet einen vielseitigen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars laden zum Verweilen ein und sorgen für eine angenehme Mischung aus alltäglicher Nahversorgung und urbanem Flair.

Auch die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Optiker und weitere Einrichtungen des Gesundheitswesens sind vorhanden.

Für Familien bietet Eppingen ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindertagesstätten, verschiedenen Betreuungsmöglichkeiten, mehreren Grundschulen sowie weiterführenden Schulen. Darüber hinaus sorgen mehr als 200 Vereine und Organisationen für ein vielseitiges Freizeit- und Vereinsleben – von Sport und Kultur bis hin zu zahlreichen weiteren Interessensbereichen.

Verkehrstechnisch ist Eppingen ebenfalls gut angebunden. Über die B293 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Heilbronn und Karlsruhe; und auch die Autobahn A6 ist in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Eppingen bietet zudem Anschlüsse an den Schienenverkehr und ermöglicht Verbindungen unter anderem nach Heilbronn, Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim.

Die Immobilie selbst?

Sie befindet sich im Stadtteil Adelshofen mit rund 1.500 Einwohnern. Adelshofen verbindet den Charme aus dörflich geprägtem Wohnen, naturnahem Umfeld und einer guten Anbindung an die Eppinger Kernstadt. Innerhalb weniger Minuten lassen sich die Einrichtungen des täglichen Lebens ebenso wie weiterführende Angebote der Stadt bequem erreichen.

Kurzum: Hier genießen Sie die Vorzüge eines überschaubaren Stadtteils und profitieren gleichzeitig von der kurzen Entfernung zur Eppinger Kernstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- zwei Zimmer
- offener Küchenbereich
- Küchenzeile mit Backofen, Kochfeld und Spülmaschine
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster, dreifach verglast
- elektrische Rollläden
- Balkontüre: Rollläden mit Kurbel
- Balkon mit Ost-Ausrichtung
- Tageslichtbadezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Kellerabteil
- Pkw-Stellplatz im Freien
- Hausmeisterservice
- professionelle Hausverwaltung

Zur gemeinschaftlichen Nutzung:

- Waschmaschinen- und Trocknerraum
- Fahrradabstellplätze im Freien
- Mülltonnenabstellplatz im Freien

Objektbeschreibung

Mit Freude präsentieren wir Ihnen diese junge, moderne und energieeffiziente Dachgeschosswohnung im idyllisch gelegenen Adelshofen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich sieben Wohneinheiten und wurde im Jahr 2023 bezugsfertig übergeben.

SO WOHNEN SIE HIER:

Auf ca. 46 m² Wohnfläche – die tatsächliche Grundfläche ist aufgrund der Dachschrägen größer – erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer angenehmen Größe und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank.

Direkt gegenüber der Wohnungstür befindet sich das rund 8 m² große Schlafzimmer. Trotz der kompakten Größe lässt sich der Raum funktional mit Bett und Kleiderschrank einrichten.

Den Flur entlang erreichen Sie das modern ausgestattete Badezimmer sowie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit rund 25 m². Dieser bildet zweifellos den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Ihnen Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich.

Von hier gelangen Sie direkt auf den nach Osten ausgerichteten Balkon – ideal, um bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen zu genießen.

AUSSTATTUNG & KOMFORT:

Dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Parkettboden und eine Videosprechanlage sind nur einige der Ausstattungsmerkmale, die für Komfort und ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Die offen in den Wohn- und Essbereich integrierte Küche unterstreicht den modernen und kommunikativen Charakter der Wohnung. Die vorhandene Küchenzeile ist funktional ausgestattet und im Kaufpreis inbegriffen.

Das Badezimmer begrüßt Sie mit Tageslicht und verfügt über Dusche, Waschbecken und WC.

Zusätzlicher Stauraum für die nicht alltäglich benötigten Dinge bietet Ihnen das abschließbare Kellerabteil im Erdgeschoss.

Auch für Ihr Fahrzeug ist gesorgt: Zur Wohnung gehört ein Pkw-Stellplatz im Freien, der – ebenso wie die Küchenzeile – bereits im Kaufpreis enthalten ist.

FÜR KAPITALANLEGER INTERESSANT:

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2025 an ein junges Paar vermietet. Die monatliche Kaltmiete inklusive Stellplatz beträgt 750,00 EUR, hinzu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung von 150,00 EUR.

Sollten Sie eine Eigennutzung anstreben, gilt es die gesetzlichen Vorgaben zu beachten und den Mietern nach § 573 BGB auf Eigenbedarf ordentlich zu kündigen.

UNSER FAZIT:

Eine moderne und kompakte Wohnlösung mit durchdachtem Grundriss und zeitgemäßer Ausstattung – interessant sowohl für Selbstnutzer sowie auch als Investment für Kapitalanleger. Auf Grund ihrer Größe eignet sich die Wohnung ideal für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Nichts ersetzt den persönlichen Eindruck im Rahmen einer Besichtigung vor Ort.

Wir bitten Sie die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren und von direkten Kontaktaufnahmen jeglicher Art abzusehen.

Gerne vereinbaren wir im Anschluss an den 3D-Rundgang einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit jedoch keine Gewähr übernehmen.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir eine Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 4,76 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (= 4,00 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

WICHTIG:

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte sowohl auf emotionaler als auch auf sachlicher Grundlage getroffen werden. Wir empfehlen daher grundsätzlich, die Immobilie gemeinsam mit einem unabhängigen Fachmann – etwa einem Bauingenieur oder Architekten – bei einem weiteren Besichtigungstermin zu bewerten. So lassen sich offene Fragen klären und etwaige Investitionen im Vorfeld besser einschätzen.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Michael Salwat
Immobilienfachwirt (IHK)
Immobilienwirt (AWI)
Bezirksleiter Immobilien im Team

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-14

E-Mail: michael.salwat@wuestenrot-sinn.de

Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

www.wuestenrot-immobilien.de/michael.salwat

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Wohnung steht Ihnen Herr Marcel Ivenz, Wüstenrot Bausparkasse, unter Tel. 07264 890426 oder mobil unter Tel. 0160 1512659 sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen





