

Immo-ID: 110286

Anbieter-Objekt-ID: PS-13979

## Erstbezug -Niedrigenergiehaus mit höchstem Wohnkomfort!! Balkon, Stellplatz...



### Preis/Miete:

Nettokaltmiete 800,00 €

Kaltmiete 800,00 €

Nebenkosten 130,00 €

Warmmiete 930,00 €

Miete/m² 12,50 €

### Wohnfläche:

64 m²

### Anzahl Zimmer:

3

### Courtage/Kaution:

Kaution 2.400

### Anbieter:

bks Finanz Vermittlung AG

Herr Paul Scherf

Südring 1

75031 Eppingen

Telefon: 00491717162995

Telefax: 0721 49758034

p.scherf@bks-fv.de

www.immoBLU.de

### Ort:

75031 Eppingen / Kleingartach

### Beschreibung:

Genießen Sie den Komfort qualitativ hochwertiger Bauweise mit vielen Extras.

Die 3 ZKB- Maisonette-Wohnung befindet sich im OG eines neu errichteten 6-Familienhauses .

Sie verfügt über ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer mit integrierter Einbauküche, 1 hellen Schlafzimmer, ein modernes Tageslicht Duschbad und einem weiteren großen Zimmer im oberen Geschoss.

Vom Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer gelangen Sie auf den sonnigen Balkon und genießen den Panoramablick.

Ein eigener, geräumiger Keller erweitert das Platzangebot.

### Lage:

Das Objekt befindet sich im Ortskern des idyllischen Stadtteil Kleingartach. Dieser gehört zur Großen Kreisstadt Eppingen im Landkreis Heilbronn und liegt eingebettet in die sanft geschwungene Hügellandschaft des Kraichgaus – einer der reizvollsten Regionen Baden-Württembergs.

Hier verbinden sich ländliche Ruhe, gewachsene Strukturen und naturnahe Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Kleingartach verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Bäcker, Metzger, Kindergarten, Grundschule und kleinere Geschäfte sind im Ort vorhanden, größere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weiterführende Schulen

**creditweb**  
Sollten Sie eine Baufinanzierung sein.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110286

Anbieter-Objekt-ID: PS-13979



Lage (Forts.):

befinden sich im nahegelegenen Eppingen (ca. 5 Autominuten).

Verkehrstechnisch ist Kleingartach gut angebunden: Über die Bundesstraße B293 erreichen Sie Heilbronn in etwa 25 Minuten und Karlsruhe in rund 40 Minuten. Der Bahnhof Eppingen bietet Anschluss an die Stadtbahnlinie S4, die direkte Verbindungen Richtung Heilbronn, Öhringen und Karlsruhe ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut angebunden.

Umgeben von Weinbergen, Feldern und Wanderwegen bietet Kleingartach einen hohen Erholungswert und die Möglichkeit, das Leben in der Natur mit den Vorteilen einer guten städtischen Infrastruktur zu verbinden.

Ausstattung:

Freuen Sie sich auf folgende Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertige und durchdachte Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- effiziente Klimaanlage: kühlen, heizen und entfeuchten
- Wände: hochwertiger Reibputz in weiss
- Bodenbeläge in den Zimmern und im Bad großformatige Fliesen
- Bad: Bodengleiche Wellnessdusche und Marken-Sanitärobjekte in weiß
- 3-fach verglaste, z.T. bodentiefe Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- hocheffizientes Heizsystem- Luft/ Wasser- Wärmepumpe



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110286

Anbieter-Objekt-ID: PS-13979



Ausstattung (Forts.):

und

- Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung
- Videosprechanlage
- großzügiger Südbalkon
- geräumiger Kellerraum
- Gemeinschaftsfahrradkeller

Sonstiges:

Die Wohnung kann voraussichtlich Anfang Januar bezogen werden.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Energieausweis kann bei Besichtigung der Immobilie eingesehen werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Sie nur nach Kontaktaufnahme mit Angabe Ihrer Telefonnummer und Adresse eine Besichtigung durchführen. Die Wohnung ist für Hunde leider nicht geeignet. Vor Abschluss eines Mietvertrags bitten wir um Vorlage von Bonitätsunterlagen (Schufa, Gehaltsnachweise) .



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

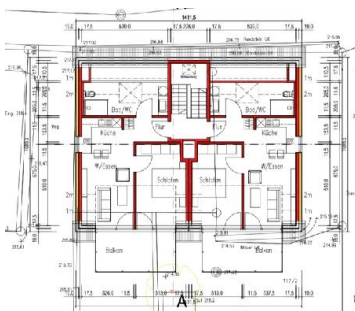


**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 110286

Anbieter-Objekt-ID: PS-13979



**Energiedaten (Forts.):**

Befeuerungsart: Wärmepumpe

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de