

Immo-ID: 110334

Anbieter-Objekt-ID: PS-14053



Preis/Kauf:  
239.000,00 €

Wohnfläche:  
95 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
3

Grundstücksfläche:  
498 m<sup>2</sup>

Courtage/Kaution:  
Courtage 3,57% incl. MwSt.

Anbieter:  
bks Finanz Vermittlung AG  
Herr Paul Scherf  
Südring 1  
75031 Eppingen  
Telefon: 00491717162995  
Telefax: 0721 381340 34  
p.scherf@bks-finanz.de  
www.immoBLU.de

## Großzügige Gauben - Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in gesuchter Lage!

Ort:  
75031 Eppingen

**Beschreibung:**  
Diese Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 1994 im Zuge eines Ausbaus als eigenständige Wohneinheit mit Teilungserklärung geschaffen. Sie befindet sich im oberen Geschoss eines Zweifamilienhauses in einer Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Eppingen und bietet auf ca. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz zur Entfaltung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohnbereich mit gemütlicher Gaube und direktem Zugang zum überdachten Balkon. Die großzügige Wohnküche ist ebenso zum Balkon ausgerichtet. Zwei Schlafzimmer bieten Platz für ein Paar mit Kind oder auch für Gäste und Homeoffice. Das Tageslicht Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet, eine zentrale Diele verbindet alle Räume miteinander. Die Wohnung ist gepflegt und wohnbereit. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für angenehme Wärme, betrieben durch eine Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2011.

Diese Wohneinheit ist momentan unbewohnt und eignet sich somit ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine ruhige Lage mit guter Grundstruktur und langfristigem Potenzial zu schätzen wissen.



**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: 110334

Anbieter-Objekt-ID: PS-14053



#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in gesuchter Wohnlage von Eppingen, einer lebendigen Fachwerkstadt im Landkreis Heilbronn mit gut ausgebauter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäcker, Apotheken) sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Freizeit & Naherholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Ob Spaziergänge im Grünen, Sportangebote oder kulturelle Veranstaltungen in der historischen Altstadt - Eppingen bietet hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit Auto als auch mit dem ÖPNV sehr gut. Über die B293 ist Heilbronn in ca. 30 Minuten zu erreichbar, zur A6 Richtung Mannheim oder Nürnberg gelangt man in kurzer Fahrzeit. Der Bahnhof Eppingen bietet direkte Verbindungen nach Heilbronn, Karlsruhe, Sinsheim und Heidelberg.

#### Ausstattung:

##### Dachgeschoss:

- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup> (Ausbau 1994)
- Wohnzimmer mit Gaube und Zugang zum Balkon
- Zwei Schlafzimmer mit Gaube
- Küche mit Gaube und Zugang zum Balkon
- Badezimmer

Kellergeschoss &



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

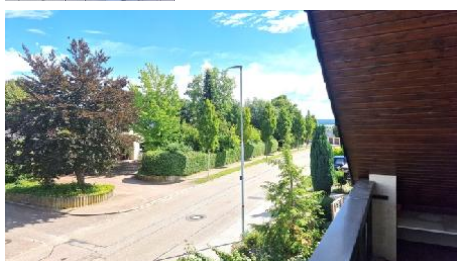
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110334

Anbieter-Objekt-ID: PS-14053



Ausstattung (Forts.):

Technik:

- Nutzfläche ca. 50,3m<sup>2</sup> (z.T. geteilt mit der darunter liegenden Wohnung)
- Gemeinschaftseigentum: Waschküche, Heizungsraum, ehemaliger Heizöllagerraum und Kellerraum
- Gas-Brennwertkessel Buderus (2011) mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung vorhanden

Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten ( bitte geben Sie Ihre Telefonnummer zur Terminabstimmung an) zu. Hierfür steht Ihnen das Kontaktformular des Portalbetreibers zur Verfügung. Wir rufen Sie zwecks Terminvereinbarung zurück.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit



**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: 110334

Anbieter-Objekt-ID: PS-14053



Sonstiges (Forts.):

einer

Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine  
Informationspflicht lt. TMG §5)

und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO  
einverstanden.

Der Energieausweis kann bei einer Besichtigung eingesehen  
werden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes  
Finanzierungsangebot mit  
leistungsstarken Konditionen.

Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet einer Gebühr von  
der Gegenseite, zur  
Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19%  
MwSt. auf den  
beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit der  
Beurkundung fällig.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie  
beihilflich.



**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: 110334

Anbieter-Objekt-ID: PS-14053

Energiedaten (Forts.):  
Energieausweises: Verbrauch  
Energieverbrauchskennwert: 144.90  
Befeuerungsart: Gas  
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