

Eppingen

Modernes Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung und grandiosem Ausblick.

Property ID: 25188040

VERKAUFT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 665.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144,44 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 635 m²

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

At a glance

Property ID	25188040	Purchase Price	665.000 EUR
Living Space	ca. 144,44 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final energy consumption	38.41 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.06.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



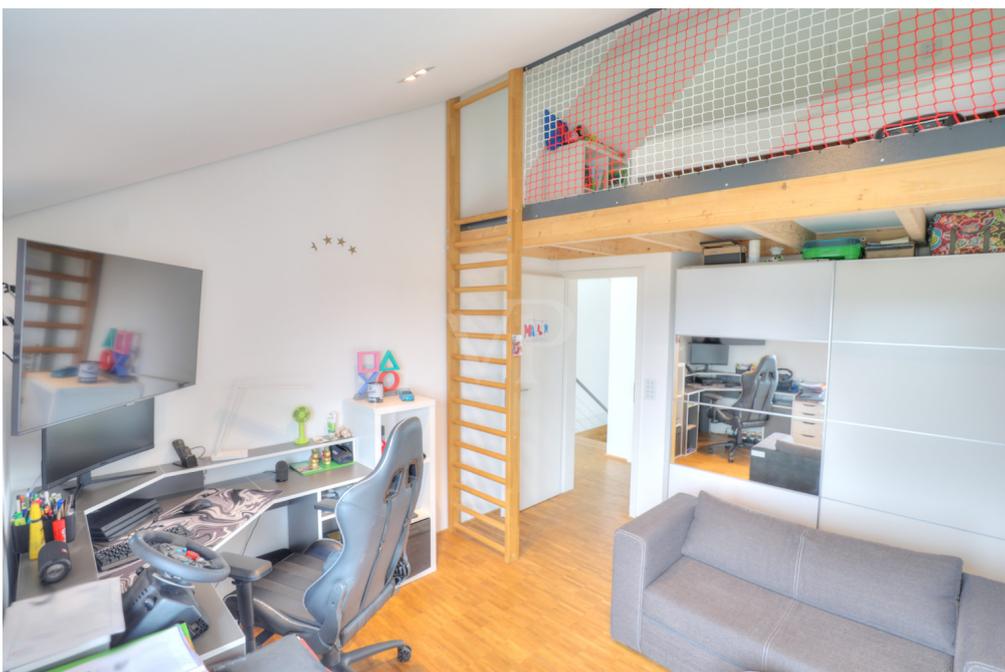
Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property



Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com
VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

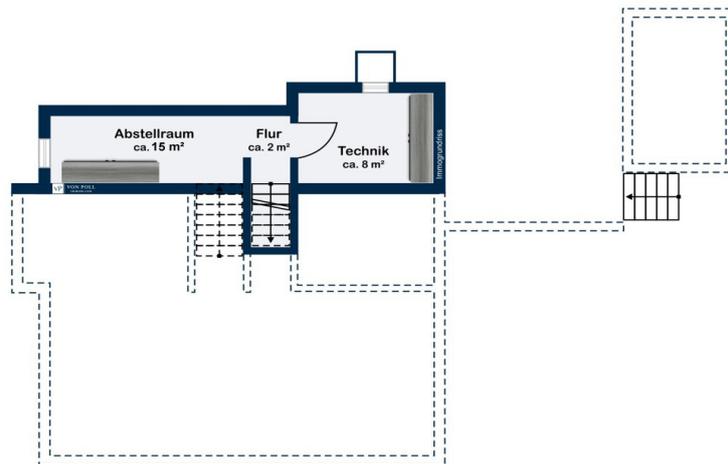
T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

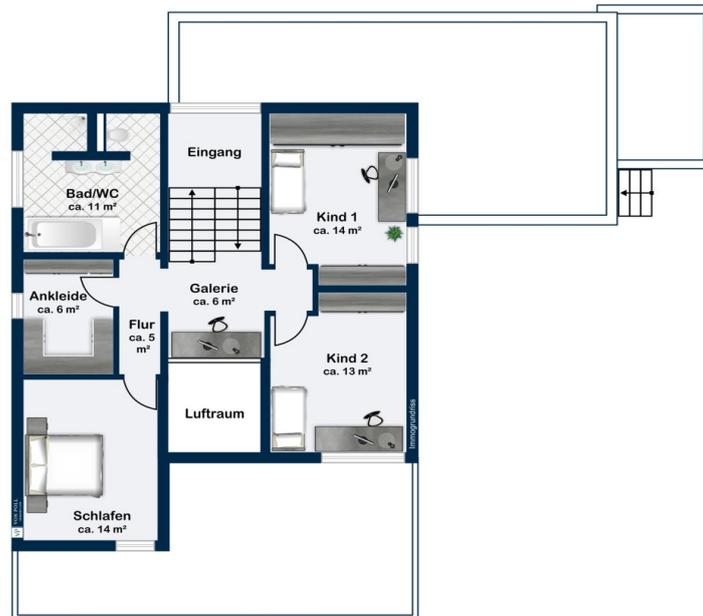
www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

A first impression

Modernes Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung und grandiosem Ausblick.

Das einzigartige Einfamilienhaus wurde 2016 auf einem ca. 635 m² großen Grundstück in Randlage mit einem großen Garten und wunderbarem Ausblick erbaut. Das moderne, stilvolle Haus überzeugt mit ca. 144 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen.

Erdgeschoss:

Betreten Sie das Haus über den modernen, großzügigen Eingangsbereich und lassen Sie sich von dem lichtdurchfluteten geräumigen Wohn-/Essbereich überzeugen: der ca. 50 m² große Wohn-Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche wird ergänzt von einer modernen Galerie und einer großzügigen Fensterfront über zwei Etagen. Eine direkt an die Küche angrenzende Abstellkammer bietet ausreichend Stauraum für Ihre Lebensmittel. Mit seiner hellen und freundlichen Atmosphäre lädt der Wohn-/Essbereich zum Entspannen und Verweilen ein. Die großen Fenster lassen reichlich Tageslicht herein, welches die Räume warm und einladend wirken lassen.

Durch die bodentiefen Fenster können Sie den Blick auf Ihre schöne, große Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung und den direkt anschließenden, großen Garten genießen. Hier haben Sie viel Platz zum Abschalten und Entspannen in der Sonne.

Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und WC, sowie ein ca. 10 m² großer Hauswirtschaftsraum mit separatem Gartenzugang vervollständigen diese Ebene.

Obergeschoss:

Über das moderne Treppenhaus erreichen Sie das schöne Elternschlafzimmer inklusive geräumigem Ankleidezimmer- hier werden Träume wahr.

Das helle, moderne und hochwertige Tageslichtbad überzeugt mit Doppelwaschtisch, ebenerdiger XXL-Dusche, Badewanne und viel Platz für Wellness zu Hause.

Arbeiten mit Ausblick? Kein Problem: von dem maßgefertigten Arbeitsplatz auf der Galerie können Sie in Ruhe mobil arbeiten und in der Pause den Ausblick genießen.

Die beiden Kinderzimmer lassen alle Kinderaugen leuchten, denn in beiden Räumen befindet sich der Schlafplatz auf einer integrierten zweiten Ebene – Räuberhöhlen Feeling pur!

Untergeschoss:

Hier befinden sich der klassische Heizungs- und Technikraum sowie ein ca. 15m² großer Abstellraum.

Der Spitzboden bietet bei Bedarf weiteren Stauraum.

Der überdachte Carport bietet einen Zugang zu einem großen Abstellraum, perfekt für Fahrräder und Gartengeräte. Zusätzlich steht ein großzügiger PKW-Freiplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Technik-Fans kommen hier auf ihre Kosten. Das Haus verfügt über ein moderne Smarthome System.

Fazit: modern, neuwertig, komfortabel- viel Platz und eine gute Aufteilung- hier bleiben keine Wünsche offen!

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

Details of amenities

- Ruhige, ländliche Umgebung
- Toller Weitblick
- Hochwertige Einbauküche
- Speisekammer
- HWR mit separatem Gartenzugang
- Offener Wohn-/Essbereich mit Galerie
- Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Zwei Kinderzimmer mit Schlafplatz auf eine oberen / zweiten Ebene
- Zwei Tageslicht Badezimmer
- Luft-Wärme-Pumpe
- Smarthome
- elektrische Rolläden und Jalousien
- Echtholz-Parkett
- Keller + Spitzboden
- große Terrasse und Garten in sonniger Süd-/West-Ausrichtung
- Carport + Stellplatz
- Separater Abstellraum mit Wallbox

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

All about the location

Idyllisch zwischen Weinbergen gelegen findet sich im Kraichgauer Hügelland das schmucke Dörfchen Elsenz. Mit 1.992 Einwohnern liegt es am Ursprung des Flüsschens Elsenz.

Trotz der doch überschaubaren Einwohnerzahl bietet Elsenz eine gute Infrastruktur mit einem Supermarkt, Kindergarten und Grundschule und einem prosperierenden Vereinsleben.

Gelegen am Ortsrand des Dorfes lädt der Elsenzer See, umgeben von ausgedehnten Weinbergen, Wald und Wiesen, nicht nur Wanderer, sondern auch Badefreunde und Erholungssuchende ein. Mit einem Seekiosk, einem Kinderspielplatz, einem Kleinkinder-Sandstrand, einem Beachvolleyball-Feld und großzügigen Liegewiesen ist der Elsenzer See mit allem, was man für einen gelungenen Badeausflug benötigt, ausgestattet.

Eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet die nahegelegene Landesstraße L292. So erreichen Sie sowohl Heilbronn als auch Bretten bzw. Karlsruhe zügig.

In ca. sieben km Entfernung von Elsenz liegt die Große Kreisstadt Eppingen im schon seit jeher prosperierenden Kraichgau.

In sieben Stadtteilen sind rund 22.500 Einwohner zuhause, dabei verteilt sich diese Zahl zur Hälfte auf die Eppinger Kernstadt und zur Hälfte auf die Ortsteile Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach.

Eppingen versteht sich auch als Einkaufsstadt für rund 55.000 Menschen im Einzugsgebiet und als Schulstadt mit insgesamt 13 städtischen Grund- und weiterführenden Schulen.

Besonders durch die Vielzahl historischer Fachwerkbauten ist Eppingen bekannt geworden. Die verkehrsberuhigte Altstadt lädt zum Bummeln ein.

Eppingen weist mit über 200 Vereinen und Gruppen für Kultur- und Sportinteressen ein breites Spektrum auf. Außerdem bieten die Hallenbäder in Eppingen und Mühlbach neben vielen anderen Freizeiteinrichtungen vielfältige Möglichkeiten für Sport und Bewegung.

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 38.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25188040 - 75031 Eppingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com