

## Exposé - Nr. AME1.2468

Kaufobjekt  
Brettener Str. 91, 75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Axel Muth  
07262/91500

### 3 Zimmer zum HAMMERPREIS in zentraler Innenstadtlage



Zentrale Lage

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
PLZ	75031
Land	Deutschland
Ort	Eppingen
Bundesland	Baden-Württemberg
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Kaufpreis	179.000,00 €
Provision	Provisionsfrei für den Käufer!
Hausgeld	243,00 €
gebraucht/gepflegt	Ja
Baujahr	1895

Zustand	Saniert
Energieeffizienzklasse	D
Endenergieverbrauch	100,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	06.04.2025
Baujahr lt. Energieausweis	2004
wesentlicher Energieträger	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung
Stellplatzart	Garage
Verfügbar ab	Nach Absprache
Vermietet	Ja

### Beschreibung

Langjährig VERMIETET - sichere MIETEINAHMEN  
- ZENTRALE Lage

Fußläufig sind es nur ein paar Minuten in die Innenstadt, topfeben und schnurgerade! Sämtliche Ein-

kaufsmöglichkeiten sowie die Stadtbahnhaltestelle sind ebenfalls in direkter Nähe.

Die praktisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 5-Familienhaus in zentraler Lage. Auf rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche fühlen sich die jetzigen Mieter seit 2005 sehr wohl. Die monatliche Kaltmiete in Höhe von 445 € kommt regelmäßig und pünktlich!

Zu der Wohnung gehören, neben einem Kellerraum und dem über der Wohnung liegenden Spitzboden, auch eine Einzelgarage. Diese ist besonders in Innenstadtnähe Gold wert!

Die PERFEKTE KAPITALANLAGE

### Lage

Mitten im Zentrum von Eppingen, befindet sich die angebotene Immobilie in begehrter Innenstadt-Lage.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich "ums Eck" und sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Eppingen liegt an der Bundesstraße B293 und hält verkehrstechnisch somit einige Vorteile bereit.

Die nächsten Autobahnabfahrten der A6 befinden sich in Sinsheim-Steinsfurt (ca. 12 km) und in Bad Rappenau-Fürfeld (ca. 18 km).

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Ihre Gäste Eppingen schnell und bequem! Zum Westbahnhof gelangen sie in nur ca. 3 Gehminuten! Dort kommen die S-Bahnen oder die Regionalbusse von Sinsheim, Heilbronn oder Karlsruhe an.

### Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem guten Zustand und wurde regelmäßig modernisiert.

In der Wohnung sind Laminat/- sowie Fliesenböden verlegt.

Das Badezimmer wurde im Jahr 1994 renoviert und ist mit einer Badewanne, Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss perfekt ausgestattet.

Ebenfalls in diesem Jahr wurden alle Wasserleitungen, Fenster, die Elektrik sowie das Dach erneuert und 2020 wurden alle Dachflächenfenster durch Kunststofffenster ausgetauscht.

Das Mehrfamilienhaus wird von einer zuverlässigen Hausverwaltung betreut.



Gemütlich Wohnen im Herzen von Eppingen



PROVISIONSFREI für Käufer

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.