

Exposé - Nr. AME1.2897

Kaufobjekt
75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:
Herr Axel Muth
07262/91500

Raumvielfalt: Idyllisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage



Gartenansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	75031
Land	Deutschland
Ort	Eppingen
Wohnfläche	ca. 326 m ²
Nutzfläche	ca. 180 m ²
Anzahl Zimmer	10
Grundstücksgröße	ca. 651 m ²
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Aussenparkplätze	2
Anzahl Innenparkplätze	2
Anzahl Duschen	3

Anzahl Wohneinheiten	2
Kaufpreis	499.500,00 €
Stellplatzanzahl	4
renovierungsbedürftig	Ja
gebraucht/gepflegt	Ja
Baujahr	2000
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.10.2035
Endenergiebedarf	107,77 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Ölzentralheizung

Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Etagenzahl	4
Kamin	Ja
Gartennutzung	Ja
Verfügbar ab	Nach Absprache

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet viel Raum für Familien oder zum Arbeiten von Zuhause. Auch als Mehrgenerationenhaus ist dieses Objekt hervorragend geeignet. Auf insgesamt ca. 326 m² Wohnfläche überzeugt das Haus mit einer durchdachten Aufteilung, großzügigen Zimmern und einer ruhigen Lage in einem gepflegten Wohngebiet von Eppingen-Rohrbach.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse geht direkt in den blickgeschützten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gäste, Büro oder zur Vermietung.

Ein besonderes Highlight ist die ganzjährig nutzbare Schwimmhalle mit verschiebbarer Überdachung. Bitte beachten Sie, dass hier Instandhaltungsarbeiten anstehen.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage und zusätzlichen Stellplätzen.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Lage

Lagebeschreibung

Das Haus liegt im Wohngebiet Mühläcker. Das Grundstück befindet sich in Randlage und profitiert von einer idealen Südausrichtung. Durch die ruhige

Lage ohne Durchgangsverkehr ist ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität gegeben.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, ländlichen Atmosphäre – hier verbinden sich Ruhe und Natur mit einer intakten Nachbarschaft. Felder und Wiesen sind in wenigen Schritten erreichbar und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur sehr gut:

- Eppingen-Zentrum: ca. 5 Minuten mit dem Auto
- Bahnhof Eppingen (S-Bahn in Richtung Heilbronn/Karlsruhe): ca. 7 Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Fachgeschäfte): ca. 5 Minuten
- Kindergärten und Schulen: im Ortsteil sowie im Stadtgebiet Eppingen schnell erreichbar
- Heilbronn: ca. 25 km, Karlsruhe: ca. 40 km, Autobahn A6: ca. 15 Minuten

Das Wohngebiet Mühläcker gilt als beliebte Adresse in Rohrbach – es vereint ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit viel Grün und einer ländlichen Gelassenheit. Hier genießen Sie das ruhige Wohnen im Grünen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Ausstattung

- Wohnfläche gesamt ca. 326 m²
Davon Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 60 m² – ideal für Gäste, Büro und Vermietung
- Erdgeschoss mit großem Wohnbereich und Zugang zur Terrasse
- Ober- und Dachgeschoss mit insgesamt 6 Schlafzimmern – perfekt für Familien oder Wohnen mit mehreren Generationen
- Unterkellerte Doppelgarage mit zwei zusätzlichen Stellplätzen

Youtube-Link für eine Hausbegehung:

<https://youtube.com/shorts/VWv5la0qpLk?feature=share>



Vogelperspektive



Außenansicht



Schwimmhalle



überdachte Terrasse



Wohnzimmer



Flur EG



Bad EG



Flur OG



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Bad OG



Galerie DG



Zimmer DG



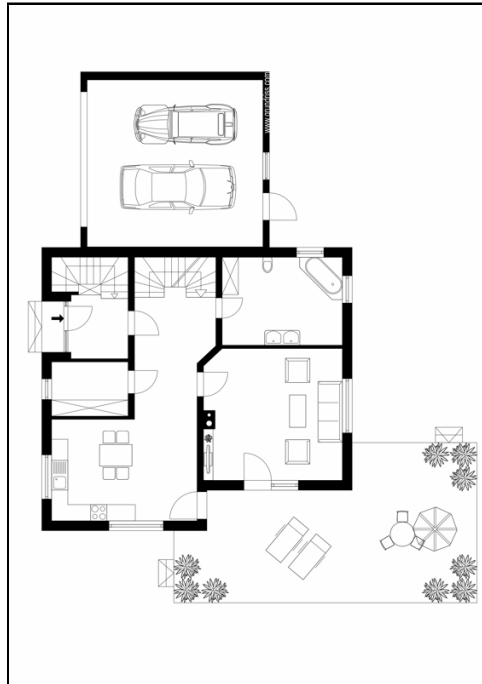
Einliegerwohnung



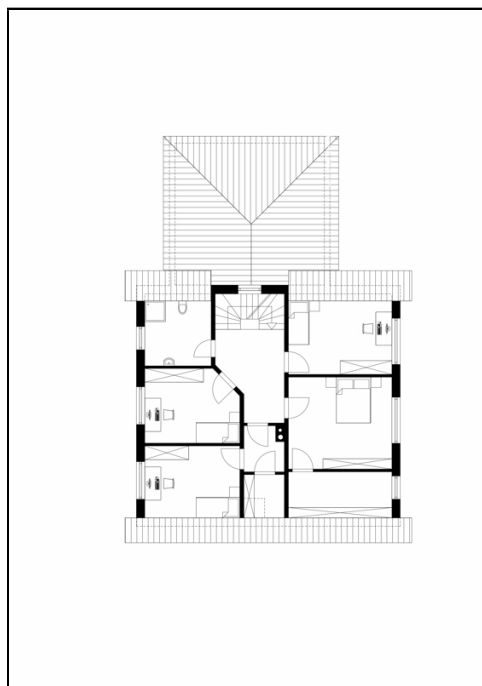
Küche Einliegerwohnung



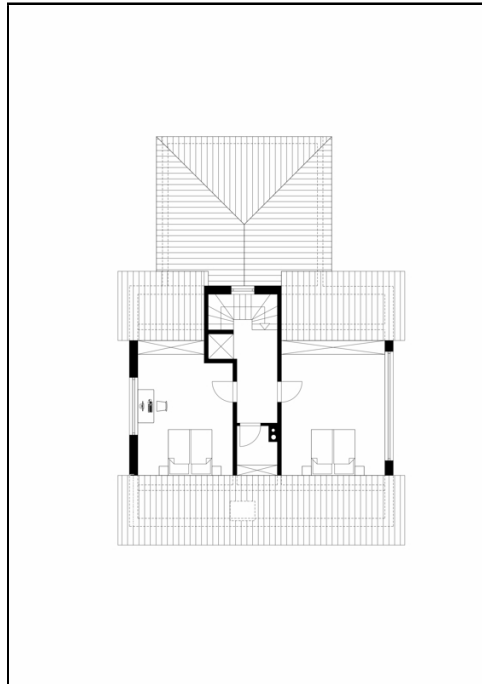
Wohnen/Schlafen



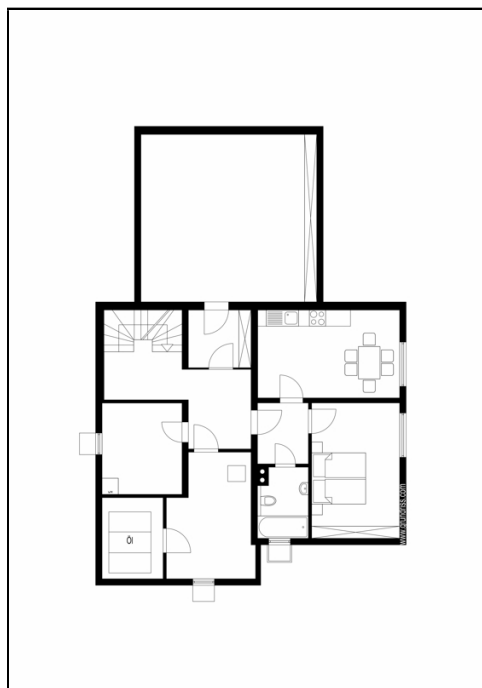
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss/Keller



Erhalten Sie hier eine automatische
Wertermittlung Ihrer Immobilie
- kostenlos & unverbindlich.



Wir verkaufen auch Ihre Immobilie!

MUTH.ZUR IMMOBILIE

MUTH.ZUR IMMOBILIE

Wir suchen dich!

**AXEL MUTH
IMMOBILIEN**

FINANZBUCHHALTUNG (M/W/D)

- ✓ Nachfolge der Stelleninhaberin
- ✓ Leitung Finanzbuchhaltung
- ✓ Teil-/Vollzeitmodell
- ✓ familiäre Atmosphäre

DEIN PROFIL

- ✓ Kaufm. Ausbildung, Erfahrung im Finanz- & Rechnungswesen
- ✓ Sicherer Umgang mit MS Office
- ✓ motiviert, eigenverantwortlich und engagiert
- ✓ DATEV-Kenntnisse von Vorteil

Du willst mehr wissen?
Dann freuen wir uns darauf dich kennen zu lernen. Deine
Bewerbungsunterlagen bitte per Mail an s.koch@muth-immo.de

AXEL MUTH IMMOBILIEN
www.muth-immo.de
07262 - 91 50 0

Stellenanzeige

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.