

## Exposé - Nr. AME1.2954

Mietobjekt  
75031 Eppingen-Mühlbach

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Tobias Schmitt

### Gepflegte 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Eppingen-Mühlbach, Nähe Feldrand



gemütliches Wohnzimmer

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	75031
Land	Deutschland
Ort	Eppingen-Mühlbach
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kaltmiete	950,00 €
Kautions	1.900 €
Stellplatzmiete	40,00 €
Stellplatzanzahl	1
Nebenkosten	230,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja

Warmmiete	1.220,00 €
Mietpreis pro qm	10,80 €
gebraucht/gepflegt	Ja
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Energieeffizienzklasse	A
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis	13.02.2029
Endenergiebedarf	42,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis	1977
wesentlicher Energieträger	Elektro
Befeuerung	Öl, Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe, Zentralheizung (Öl)
Fahrstuhl	Kein Aufzug

<b>Stellplatzart</b>	Stellplatz im Freien
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Haustiere</b>	nach Vereinbarung

### Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in Eppingen-Mühlbach. Die Wohneinheit wurde im Jahr 2022 modernisiert und hat im Jahr 2023 einen Balkon bekommen.

Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein modernes Wohnkonzept mit einer Einbauküche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Gauben und Zugang zum Balkon sowie einem Hauptschlafzimmer und einem Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss, einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Beheizt wird das Objekt über ein effizientes Hybrid-system aus Wärmepumpe und Ölheizung. 2 geräumige Abstellräume in den Nischen der Dachschräge runden dieses Angebot ab.

Ein überdachter Stellplatz ist für 40,00 € monatlich verfügbar.

### Lage

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage nahe des Feldrandes Richtung Eppingen. Der Kindergarten und die Grundschule befinden sich fußläufig im Ort. Außerdem bietet Mühlbach den kleinen Bewohnern einige Spielplätze zum Toben und Erkunden sowie ein Hallenbad. Und Ausflüge an den nahe gelegenen See lassen die Nachmittage wie im Flug vergehen.

Für die großen Kinder sind alle weiterführenden Schulen bequem mit dem Bus im ca. 5 km entfernten Eppingen zu erreichen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheken, ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot befindet sich ebenfalls in Eppingen, der "Fachwerkstadt mit Pfiff".

Durch die verkehrsgünstige Lage erreichen Sie die nahegelegenen Großstädte Mannheim, Heidelberg und Heilbronn in kurzer Zeit. In Sinsheim und an den Autobahnauffahrten Sinsheim-Süd und Steinsfurt sind sich nach ca. 20 Minuten Fahrzeit.

Die Stadtbahnen S4 Richtung Heilbronn und Karlsruhe sowie S5 Richtung Heidelberg verkehren von Eppingen aus in kurzen Zeitabständen und machen Sie auch ohne Auto mobil.



**heller Essbereich**



**geräumiges Schlafzimmer**



**Arbeitszimmer**



**Küche mit kleinem Essplatz**



**Kühlschrank**



**helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche**



**Ausblick**



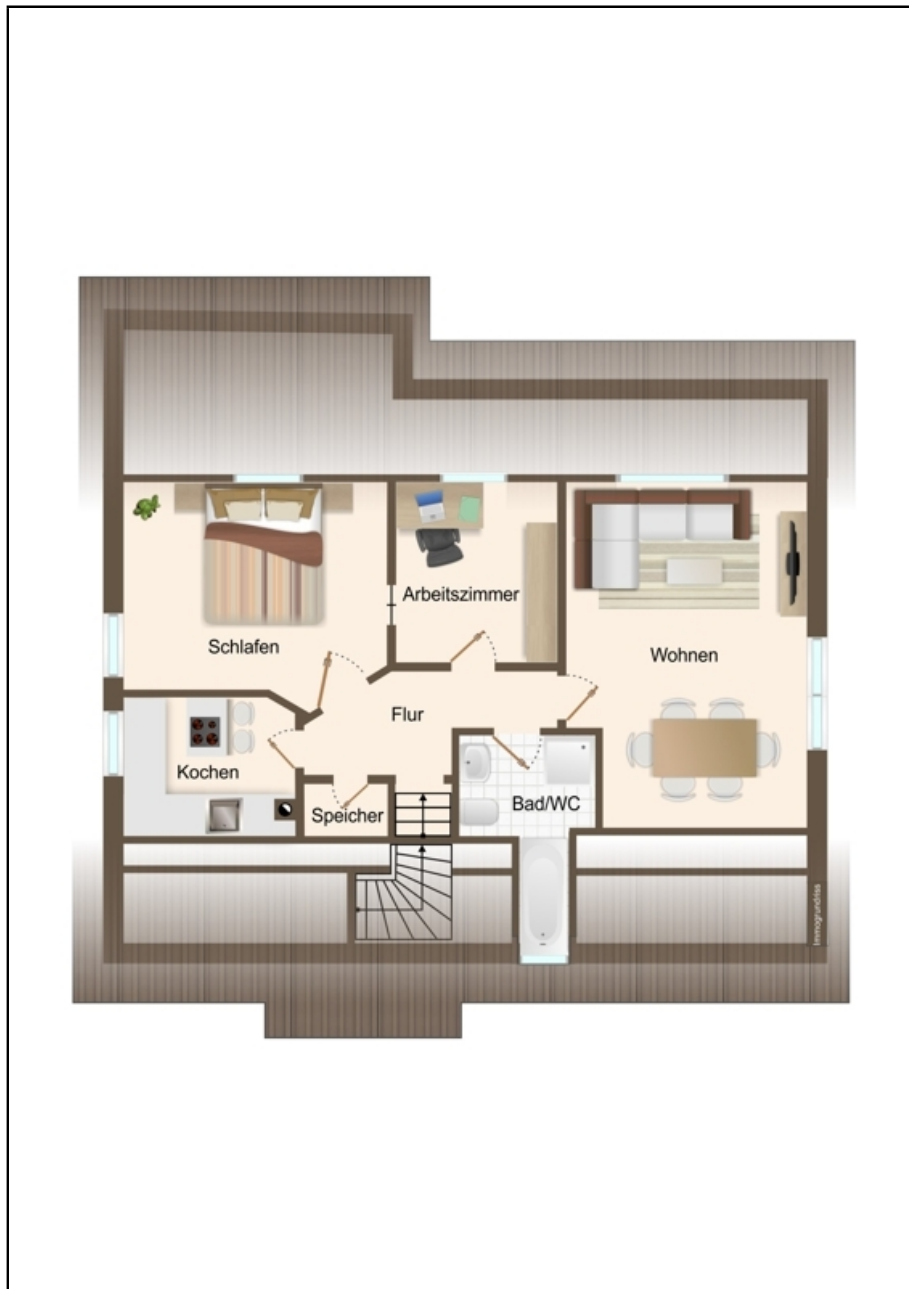
**Balkon**



Flur



Stellplatz



Grundriss

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.